UNIVERSITÉ DE DIJON — FACULTÉ DE DROIT

Le Problème de la Déprolétarisation et l'Accession à la Propriété du Foyer familial

THÈSE POUR LE DOCTORAT
(SCIENCES ÉCONOMIQUES ET POLITIQUES)

L'acte public sur les matières ci-après sera soutenu le 28 juin 1926, à 15 heures

PAR

MIRKO HOPÉ

Président : M. DESLANDRES, doyen honoraire.
Suffrageants : MM. VIGNES, professeur.
GUILLOIS, professeur.

DIJON
IMPRIMERIE BERNIGAUD & PRIVAT
15, Rue Bossuet, 15
—
1926

Le Problème de la Déprolétarisation et l'Accession à la Propriété du Foyer familial

UNIVERSITÉ DE DIJON — FACULTÉ DE DROIT

Le Problème de la Déprolétarisation et l'Accession à la Propriété du Foyer familial

THÈSE POUR LE DOCTORAT
(SCIENCES ÉCONOMIQUES ET POLITIQUES)

L'acte public sur les matières ci-après sera soutenu le 28 juin 1926, à 15 heures

PAR

MIRKO HOPÉ

Président : M. DESLANDRES, doyen honoraire.
Suffrageants : MM. VIGNES, professeur.
GUILLOIS, professeur.

DIJON
IMPRIMERIE BERNIGAUD & PRIVAT
15, Rue Bossuet, 15
—
1926

BIBLIOTHEEK
RIJKS
UNIV
LEIDEN

ERRATA :

Page 31, deuxième tableau : les mots *de tuberculose* se rapportent uniquement à la colonne de droite.

Page 64, ligne 32 : lire *tels* au lieu de *tel.*

Page 81, ligne 20 : lire *des habitations* au lieu de *des habitants.*

Page 83, dans le titre, lire *d'habitations* au lieu de *d'habitation.*

Page 84, ligne 11 : lire *la loi* au lieu de *le loi.*

Page 86, ligne 1 : lire *deux* au lieu de *ceux.*

Page 89. ligne 7 : lire *obligataire* au lieu de *obligatoire.*

Page 91, ligne 6 : lire *bénéficiaires* au lieu de *hypothécaires.*

Page 101, dans le tableau : lire *d'habitations* au lieu de *d'habitation.*

Page 103, ligne 13 : lire *du taux* au lieu de *au taux.*

Page 103, note, ligne 12 : lire *sur* 292 *sociétés* au lieu de 292 *sociétés.*

Page 104, ligne 11 : lire *les préjugés* au lieu de *ces préjugés.*

Page 105, note 1 : lire *p.* 38 au lieu de *p.* 104.

Page 108, tableau, dernière colonne, lire 204.865.200 au lieu de 204.865.000.

Page 115, titre : lire *Monographie d'une institution d'accession à la petite propriété : le Crédit Immobilier Populaire de la Côte-d'Or* au lieu de *Monographie d'une institution d'accession à la petite propriété.*

Page 120, ligne 30 : lire *Cette* au lieu de *Une.*

Page 122, tableau, colonne de gauche : lire 514.868 au lieu de 514.318.

Page 123, note, lire *p.* 89 au lieu de *p.* 122.

Page 128, tableau, colonne du milieu : lire 2.612.400 au lieu de 2.612.000 et 9.014.228 au lieu de 9.014.288.

Page 129, tableau, colonne du milieu, ligne 7 : lire 28 au lieu de 22.

Page 130, tableau, troisième colonne de gauche à droite : lire 25 au lieu de 26.

Page 133, ligne 22 : lire *ou à des familles* au lieu de *ou des familles.*

Page 136, premier tableau, ajouter *Manœuvres* 10.

Page 155, tableau, deuxième colonne de gauche à droite : lire *sans enfants* au lieu de *sans enfant.*

Page 156, ligne 11 : lire *privés* au lieu de *privé.*

Page 157, ligne 15 : lire *maître* au lieu de *le maître.*

Page 158, ligne 9 : lire 580.495 au lieu de 680.495 ; de même pour le total du tableau qui suit.

Page 164, ligne 25 : lire *et de celles* au lieu de *et celle.*

A MES TRÈS CHERS PARENTS.

INTRODUCTION

A bien regarder, les convulsions qui secouent notre société ont pour cause principale, peut-être même unique, le malaise qui règne dans le monde du travail. Une amélioration apparente du sort des salariés fait parfois trop facilement oublier que ce sont pour la plupart les enfants de la misère, que celle-ci ne leur demeure pas encore inconnue et que leur marche à la conquête d'un niveau plus élevé d'existence n'est en somme que la marche inéluctable du progrès et de la civilisation sous leurs aspects les plus humains, les plus justes.

Mais un examen plus approfondi du phénomène social moderne, qu'on appelle *prolétarisme*, nous révèle deux faits d'une importance considérable : d'abord que *le prolétarisme n'est pas uniquement lié à la condition matérielle du prolétaire.* Il a plongé ses racines dans les profondeurs les plus difficiles à sonder de l'esprit humain et il est par conséquent insuffisant, si on en veut guérir notre société, de limiter l'activité réformatrice aux œuvres d'entr'aide, d'assistance, de charité qui n'auraient pour but que de relever les conditions matérielles du salarié. Le deuxième fait est que le prolétarisme, en tant que situa-

tion sociale résultant des conditions qui sont faites au travailleur dans l'organisation moderne de la production, est *contraire aux instincts mêmes du travailleur français* qui cherche par tous les moyens en sa possession d'en sortir.

Or comme notre société est constamment menacée dans son existence même, par ce mal qui la ronge, rien n'est plus naturel, plus social, dans le sens le plus exact du mot, que de rechercher les moyens par lesquels elle peut retrouver son équilibre réel, durable, et conforme à la justice.

La nature même du prolétaire français nous fournit ces remèdes. En étudiant quelques tentatives qu'il a entreprises jusqu'ici dans la lutte contre sa propre condition, c'est son attachement au foyer et à la propriété de la maison familiale qui apparaît comme moyen le plus efficace de la *déprolétarisation*.

Toutefois ce sentiment, éminemment social, n'est susceptible d'être utilisé dans cette lutte qu'à condition qu'il se trouve des institutions suffisamment outillées pour lui donner de larges possibilités de réalisation. Parmi ces institutions celles *d'habitations à bon marché et d'accession à la petite propriété*, nous ont paru particulièrement indiquées pour jouer ce rôle. C'est pourquoi nous nous sommes attaché à les étudier de près et à voir dans quelle mesure elles sont véritablement des institutions de déprolératisation.

Lorsqu'on étudie l'activité de ces institutions on se trouve en présence de deux problèmes : la question de

l'habitation et la question de *l'accession à la propriété*, qu'il faut étudier séparément bien qu'ils paraissent ne constituer qu'un seul problème, celui du logement populaire.

La lutte pour une meilleure habitation ouvrière, autrement dit la lutte contre le taudis, qui fut d'ailleurs la principale préoccupation des promoteurs de ces institutions en France, est essentiellement une question d'hygiène, de santé physique de la race. Elle est aussi une question de relèvement du niveau matériel de l'existence de la classe des travailleurs. Mais l'amélioration de l'habitation ne peut pas guérir le mal qui n'est pas essentiellement d'ordre matériel. Elle peut au plus apporter quelques adoucissements à son côté moral, dans la mesure où on peut avoir sur le monde, sur soi-même et sur ses prochains des jugements différents, suivant qu'on passe sa vie dans un taudis meurtrier ou dans un logement sain, ensoleillé, gai.

Par contre lorsqu'il s'agit de l'accession des travailleurs à la propriété de leurs maisons familiales, le problème prend un aspect tout à fait différent. Non seulement du point de vue matériel la propriété d'une maison, si modeste soit-elle, présente un niveau de bien-être très appréciable, mais aussi au point de vue moral, elle inspire à l'individu l'amour de l'épargne, de l'ordre, du travail et lui donne l'impression très certaine de participer directement à la vie sociale. Son importance d'ordre moral est d'autant plus grande lorsqu'il s'agit de la propriété du foyer familial.

L'accession à la propriété que ces institutions facilitent aux prolétaires, aboutit donc à une déprolétarisation effective, totale. Ces masses, laissées par suite de notre régime économique, au milieu de la société, à l'état d'élément flottant, sans attaches matérielles assez solides avec elle, sont rattachées par les liens de la propriété à la communauté à laquelle elles appartiennent ethniquement et politiquement.

En résumé, théoriquement, tous les éléments du prolétarisme continuent à subsister lorsqu'on se borne à assurer aux travailleurs simplement un meilleur *logement*; théoriquement, ils disparaissent du moment qu'on leur a permis de gravir un échelon social par *l'accession à la propriété.*

Pour cette raison, nous n'avons étudié l'activité des institutions d'habitations à bon marché que dans la mesure où elle aboutit à l'accession à la propriété et à la déprolétarisation.

D'autre part, nous n'avons examiné leur activité que dans le *milieu urbain.* Bien que le problème de l'accession des travailleurs ruraux à la petite propriété soit d'un intérêt social et économique primordial, nous avons préféré le laisser en dehors de cette étude pour deux raisons : d'abord parce que ce problème ne peut que gagner d'être traité par ceux que la vie a rapprochés davantage du village ; ensuite parce que les institutions qui nous intéressent particulièrement ne jouent, en fait, dans l'économie rurale qu'un rôle d'auxiliaires et souvent assez effacé.

Au cours de cette étude, nous avons eu recours à la méthode d'observation toutes les fois qu'il nous a été possible de l'appliquer.

Après nous être posé la question : qu'est-ce qu'un prolétaire ? à laquelle nous avons répondu en procédant à l'étude des principaux éléments constitutifs du prolétarisme, nous nous sommes demandés si la déprolétarisation était possible. Nous avons exposé les raisons théoriques qui nous autorisent à le croire. Puis, comme les institutions d'habitations à bon marché nous ont paru susceptibles de jouer un rôle important dans cette transformation sociale, nous avons examiné leurs caractéristiques, leur fonctionnement, leurs défauts et leurs résultats. Mais pour bien sonder le terrain sur lequel nous bâtissions notre raisonnement, nous avons effectué une enquête dans un milieu déterminé.

Nous avons étudié, suivant la méthode monographique, l'activité et l'expérience du *Crédit Immobilier Populaire de la Côte-d'Or*, en nous servant presque exclusivement de ses statistiques, très complètes et très bien tenues, de ses livres et de ses archives, qui ont été très aimablement mis à notre disposition par cette société, sur la bienveillante intervention de son président.

L'ensemble des faits que nous y avons trouvé ont confirmé ce qui nous paraissait dès le début soutenable en théorie, à savoir que le problème de la déprolétarisation peut trouver une solution des plus complètes et des plus satisfaisantes par l'intermédiaire des ins-

titutions d'habitations à bon marché et plus particulièrement par l'intermédiaire des sociétés de Crédit Immobilier.

Notre ouvrage a été divisé de la façon suivante :

La *Première Partie* a été entièrement consacrée au problème du *prolétarisme* et de la *déprolétarisation*, dont nous avons étudié les principaux aspects, en procédant dans l'ordre suivant :

Le *Chapitre Premier* aura pour but de *définir le prolétaire*. A cet effet, nous avons rappelé d'abord *les principales caractéristiques du problème social* qui implique celui du prolétarisme, puis nous avons étudié *les aspects matériels* et *les aspects psychologiques* de celui-ci.

Le *Chapitre Deuxième* aborde *le problème de la déprolétarisation*, sous un double aspect : d'une part *les réactions spontanées des travailleurs contre le prolétarisme* et d'autre part *les tendances des prolétaires français* et plus spécialement leur attachement au *foyer familial*.

Dans la *Deuxième Partie* nous avons étudié avec plus de détails la *contribution de l'accession à la petite propriété dans l'œuvre de déprolétarisation*. Cette partie comporte une étude générale et une étude monographique. Nous l'avons donc divisée en deux chapitres :

Le *Chapitre Premier*, intitulé : *Le régime français des habitations à bon marché et de l'accession à la petite propriété*, a été consacré à une étude sommaire de l'*évolution de la législation française* en cette matière,

des *principaux organismes d'habitations à bon marché et d'accession à la petite propriété* et *des principaux points faibles* de ce système.

Le *Chapitre Deuxième* a été, au contraire, entièrement consacré à l'*étude monographique* d'une de ces institutions, à savoir du *Crédit Immobilier Populaire de la Côte-d'Or*. Dans une première division, nous avons étudié *son historique et son rôle économique* et dans une deuxième *son rôle social*.

Ainsi nous avons essayé d'exposer les grandes lignes d'un système de déprolétarisation souvent méconnu, presque toujours insuffisamment apprécié et pourtant plus efficace et plus réaliste que la plupart des systèmes qui ont été préconisés ou même essayés jusqu'ici.

PREMIÈRE PARTIE

Quelques aspects du prolétarisme et de la déprolétarisation

CHAPITRE PREMIER

DÉFINITION DU PROLÉTAIRE

I. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROBLÈME SOCIAL

Il n'y a certainement pas de phénomène social plus frappant et plus évident que la division de notre société en plusieurs classes, dont chacune a ses caractéristiques et ses intérêts propres. Toute notre vie sociale et économique porte l'empreinte de cette division en groupements multiples suivant leurs afinités d'ordre materiel.

Mais dans le langage courant, le mot « classe » indique surtout deux de ces catégories, le monde patronal et le monde ouvrier. Il faut reconnaître qu'elles représentent en effet les plus gros intérêts concurrents et qu'en fait la plupart des compétitions sociales se résument en antagonisme entre le travail et le capital.

Un regard rapide sur les rapports mutuels entre ces deux facteurs de la production permet d'apercevoir jusqu'à quel point leurs intérêts matériels sont

différents les uns des autres : le chef d'entreprise s'efforce de faire effectuer par la force du travail le maximum de rendement avec le minimum de dépense ; l'ouvrier par contre s'efforce d'obtenir pour le travail fourni la plus large rémunération correspondant au minimum d'effort possible.

Pourtant ce fait social, qui est banal en lui-même, a souvent été contesté. La bourgeoisie française, née avec les souvenirs de la Révolution qui assura son triomphe sur la vieille société féodale, a grandi dans les traditions individualistes et égalitaires et dans l'hostilité irréductible envers tout ce qui aurait tendance à implanter au sein de la collectivité un autre intérêt particulier que le sien. « Cette pudeur qui consiste à rayer le mot de classe du dictionnaire est assez hypocrite », écrit M. Gide (1), à moins que la bourgeoisie française le fasse, croyant de toute sa bonne foi que son intérêt à elle et l'intérêt général se confondent. D'autre part son élite, soucieuse de sa supériorité morale, se préoccupant moins des contingences d'ordre matériel que de l'harmonie sociale, répugne même de nos jours à admettre que les membres d'une même société puissent être divisés autrement que par les dons de la nature, par le degré d'instruction et par la puissance de travail et de dévouement que chacun possède.

Cette méconnaissance de la réalité sociale n'a pas

(1) *Cours d'économie politique*, 4e édition. Recueil Sirey. Paris, 1919, II. p. 199.

été sans créer un danger pour la société elle-même ; on peut même dire qu'elle a contribué à aggraver le mal et à lui donner une acuité inconnue jusqu'à nos jours.

En effet, c'est au XIXe siècle, avec le triomphe définitif de la bourgeoisie que l'esprit de classe atteignit son apogée, transformant les *différences* qui étaient dans la nature des choses, en une véritable *hostilité de classes*. Et au cours de cette évolution le terme de « classes » perd beaucoup de sa signification primitive et scientifique qui n'impliquait qu'une idée de classification, pour devenir synonyme de l'antagonisme social.

La théorie de la lutte de classes n'est en réalité qu'un essai pour ériger en loi économique et sociale le fait de leur distinction dont il serait puéril de contester la réalité.

A la théorie de Marx bien connue (1), qui proclame l'antagonisme irréductible entre « deux classes ennemies : la bourgeoisie et le prolétariat », s'oppose celle de Léon XIII : « L'erreur capitale, dit-il, c'est de croire que les deux classes sont ennemies-nées l'une de l'autre, comme si la nature avait armé les riches et les prolétaires pour qu'ils se combattent mutuellement dans un duel obstiné. C'est là une affirmation à ce point déraisonnable et fausse que la

(1) K. Marx affirme dans son *Manifeste du Parti communiste* que « l'histoire de toute société jusqu'à nos jours n'a été que l'histoire des luttes de classes. »

vérité se trouve dans une doctrine absolument opposée » (1).

Bien qu'il soit impossible de concilier ces deux doctrines nettement adverses, il faut reconnaître qu'elles ont ceci de commun de ne pas méconnaître l'existence d'une division au sein de la société humaine suivant un *criterium d'ordre matériel*..

En partant de cette idée, on a pu donc définir la question sociale : « *l'ensemble des maux dont souffre aujourd'hui la société dans l'ordre économique, et spécialement dans l'ordre du travail et qui se traduit par un antagonisme chaque jour plus aigu, entre les propriétaires et les non-propriétaires, entre les capitalistes et les prolétaires, entre les patrons et les ouvriers* » (2) et la recherche des « *moyens propres à les guérir ou à les adoucir* » (3).

Nous nous tiendrons à cette définition qui nous paraît correspondre de manière très satisfaisante à la nature même du fait social que nous examinons.

En effet la question sociale, dans un sens plus étroit du mot, résulte du régime auquel est soumis de nos jours le travail subalterne et qui est le seul compatible avec l'économie capitaliste.

Cette économie est caractérisée par « la prédominance du régime de l'entreprise, avec la formation

---

(1) Encyclique *Rerum novarum*, Éditions Spes, Paris 1923, p. 28

(2) Emile Chénon : *Le rôle social de l'Eglise*, Bloud et Gay, Paris 1924, p. 226.

(3) Ch. Antoine : *Cours d'économie sociale*, 6e édition, F. Alcan, Paris, 1921, p. 180.

d'une classe ouvrière salariée qui, par suite de la technique moderne de la production, n'a pas accès à la propriété des moyens de production et travaille dans des ateliers possédés et dirigés par les employeurs » (1). Le producteur autonome qui travaille et produit pour son compte, en assumant aussi les risques de l'entreprise et les charges d'établissement, de formation de son capital, d'acquisition de ses moyens de production, a cédé la place aux vastes entreprises modernes. Désormais les capitalistes fournissent les capitaux nécessaires et assument les risques. En échange ils jouissent de l'intégralité du rendement net de la production du travail et du capital. Par contre les travailleurs salariés fournissent le travail, c'est-à-dire le deuxième élément indispensable à la production, moyennant une rémunération forfaitaire, moyennant une rétribution à caractère alimentaire.

De là on aperçoit la nature du problème social. Il apparaît sous forme d'un paradoxe. En effet alors que dans la vie économique les deux facteurs indispensables à la production des richesses, le capital et le travail, sont étroitement solidaires, dans l'ordre social cette solidarité disparaît, remplacée par l'inégalité des conditions d'existence au profit d'une seule de ces deux catégories, de celle qui représente le capital.

En face de ce phénomène social, certains sociolo-

(1) H. Truchy : *Cours d'économie politique*, Recueil Sirey, Paris 1921, II, p. 318.

gues persistaient à voir dans la solidarité économique des deux classes le gage de la concorde et de l'équilibre sociaux, tandis que Marx n'y voyait que « l'asservissement de l'ouvrier par le capital » (1). Mais le moins qu'on puisse dire, c'est que le régime de *salariat* a le défaut essentiel d'amoindrir à plusieurs points de vue la personnalité humaine du travailleur. « Dans le régime actuel, a-t-on observé, le travail qui, il ne faut pas l'oublier, n'est qu'une continuation de la personnalité du travailleur qui, par conséquent, ne saurait se séparer de lui, est assimilé à une marchandise ordinaire et, comme tel, subit sur le marché toutes les lois naturelles, mais amorales aussi, qui règlent la valeur des marchandises » (2). Ainsi les rapports entre le capital et le travail deviennent des rapports de marchandage ; le travailleur devenu l' « *homo oeconomicus* des classiques », comme le remarque M. Truchy (3), s'efforce d'obtenir le plus haut prix pour cette « marchandise » dont il est possesseur, usant parfois même des moyens violents pour faire valoir ses prétentions de « vendeur ».

Les inégalités qu'a engendrées le régime de la production capitaliste dépassent les limites des distinctions naturelles et normales entre diverses catégories de la société. Il n'est donc que très compréhen-

---

(2) *Manifeste du parti communiste.* publié en appendice de l'ouvrage de M. A. Labriola : *Essai sur le conception matérialiste de l'Histoire,* V. Giard et E. Brière, Paris 1902, p. 335.

(2) L. Garriguet : *Manuel de sociologie et d'économie sociale,* Bloud et Gay, Paris 1924, p. 409.

(3) *Cours,* II, p. 151.

sible que c'est sur elles que l'attention des sociologues se soit particulièrement arrêtée et que c'est contre elles que les plus violentes récriminations des partis populaires aient été dirigées. On peut même dire que l'action sociale consiste essentiellement à les corriger ou à les enrayer.

En effet la séparation des travailleurs et des moyens de production a déterminé non seulement l'accumulation des richesses entre les mains d'une minorité, alors que « la multitude a été laissée dans l'indigence » (1) et créé ainsi pour les masses des conditions d'existence caractérisées par l'infériorité et la précarité matérielles, mais elle a déterminé aussi un état d'esprit particulier : les masses des salariés paraissent désormais rester en dehors des cadres sociaux et leur infériorité d'ordre matériel se double ainsi d'une infériorité d'ordre psychologique et moral.

Par conséquent on peut affirmer que cette catégorie sociale particulière, qu'on appelle ordinairement *prolétariat* et dont nous étudierons les caractéristiques d'un peu plus près, est la conséquence directe de notre organisation économique, c'est-à-dire du salariat. Et s'il est théoriquement inexact de confondre la notion du salarié avec celle du prolétaire, au point à considérer ces deux termes comme des synonymes, il faut néanmoins admettre qu'il existe entre ces deux notions une relation étroite, la première permettant de présumer la seconde.

(1) Encyclique *Rerum novarum*, p. 8.

II. ASPECTS MATÉRIELS DU PROLÉTARISME

Nous verrons plus loin que les éléments psychologiques du prolétarisme, c'est-a-dire cet état d'esprit auquel nous venons de faire allusion, peut être considéré comme la ligne de démarcation entre les prolétaires et les non-prolétaires. Néanmoins il est incontestable que l'état d'infériorité et d'instabilité matérielles, qui est la caractéristique la plus apparente du prolétarisme, a été aussi une des causes les plus déterminantes de cette situation sociale.

Si ces mots n'avaient d'autre signification que celle de constater qu'entre les classes dirigeantes ou bourgeoises et les masses des salariés ou des prolétaires il y a une *différence* de condition et de chance, le fait ne mériterait pas une attention particulière. Par contre si on l'examine attentivement, on s'aperçoit que cette différence constitue pour les masses une véritable *diminutio capitis* sociale. Par suite des circonstances où elles se trouvent placées, indépendamment de leur volonté et parfois même malgré leur volonté, ces masses constituent une sorte de *bohême*, vivant au jour le jour et souvent dans une misère désolante, limitant leur existence aux éléments indispensables pour subsister dans le sens le plus strict du mot et ne pouvant remplir intégralement aucune des fonctions sociales qui sont l'apanage de l'homme. En un mot, le prolétaire est un faible, un incapable que la loi et la charité humaine ont été obligées de sou-

tenir et de protéger contre la société elle-même, contre les conditions de vie où l'organisation économique moderne l'a placé.

Nous verrons plus loin que le prolétaire français réagit par ses propres forces contre cette situation qui n'est conforme ni à sa nature ni à ses désirs. Néanmoins, non seulement elle est réelle, mais aussi elle constitue une sorte de *droit commun* pour toutes ces masses qui ne sont pas parvenues, pour des raisons diverses, à se soustraire aux conséquences du régime de salariat, surtout lorsque celui-ci n'a été corrigé par aucune institution susceptible de le rendre plus souple et plus humain.

Le fait qui a surtout frappé les sociologues et les philanthropes est la pauvreté où se trouvent la plupart des salariés et qui forme un contraste par trop criant avec les immenses richesses accumulées par les catégories dirigeantes de notre société. « Au moment où les grandes masses tombent dans la misère, les millions surgissent d'un autre côté comme dans un conte de fées » (1). Ce fait qui est indiscutable, prend une importance sociale d'une gravité considérable si on ne perd pas de vue que la misère des masses est due pour une très large part aux défauts de notre régime économique. En effet d'après les statistiques reproduites par M. Charles Gide, il y aurait 29 à 32 % du nombre d'indigents qui doivent leur sort au

(1) Werner Sombart : *Le Socialisme et le Mouvement social au XIX^e siècle*, V. Giard et E. Brière, Paris 1898, p. 10.

chômage et à l'insuffisance de salaire (1), c'est-à-dire d'une façon directe et incontestable à leur condition de salariés. Nous pourrions y ajouter une partie des cas d'indigence résultant de la maladie ou de la mort prématurée du chef de la famille ouvrière Mais en nous tenant aux chiffres qui ne prêtent pas à discussion, nous pouvons retenir que le tiers au moins des indigents le sont devenus ou le sont restés par suite des conditions qui leur ont été faites par notre organisation économique. Nulle part l'origine de cette misère n'a été précisée mieux et de façon plus autorisée que dans le Traité de Versailles lorsqu'il dénonce les « conditions du travail impliquant pour un grand nombre de personnes l'injustice, la misère et les privations » (2).

Pour avoir une image de cette pauvreté, il suffit de consulter les résultats d'une des nombreuses enquêtes relatives aux taudis, qui sont assurément le phénomène social le plus représentatif de la misère.

A la Chambre des Députés, M. Garchery, dans un discours fort documenté, en a dressé le tableau suivant :

« En 1920, dans douze arrondissements, il y avait dix-sept îlots, qualifiés par la commission même de logements insalubres, d'îlots maudits, dans lesquels il y avait près de 4.500 maisons mortelles, abritant plus de 200.000 personnes condamnées à la tuberculose...

---

(1) *Cours*, II, p. 440.
(2) Partie XIII, section 1.

« En mars 1921 un recensement a été établi. Il a porté sur 82.137 maisons : 2.539.042 habitants formant 978.038 ménages étaient logés dans des maisons ordinaires ; ils avaient, par conséquent leur mobilier ; 296.435 personnes vivaient en garnis ou en meublés...

« En ce qui concerne les logements ordinaires vivent dans *une seule pièce* : 26.393 ménages de trois personnes, 7.297 ménages de quatre personnes, 2.026 ménages de cinq personnes et 803 ménages de six à onze personnes ; dans des logements *de deux pièces* : 31.752 ménages de quatre personnes, 10.222 ménages de cinq personnes, 3.415 ménages de six personnes, 1.238 ménages de 7 personnes et 759 ménages de huit à seize personnes ; dans des logements *de trois pièces* : 4.559 ménages de six personnes, 1.706 ménages de sept personnes, 685 ménages de huit personnes et 316 ménages de neuf à quinze personnes »...

Quant aux meublés et aux garnis, la situation n'est pas moins désolante. Écoutons M. Garchery :

« Dans *une seule pièce* : 7.930 ménages de trois personnes, 2.329 ménages de 4 personnes, 628 de cinq personnes et 298 de six à neuf personnes...

« Dans *deux pièces* : 1.649 ménages de quatre personnes, 632 de cinq personnes, 263 de six personnes, 104 de sept personnes, 54 de huit à onze personnes.

« Enfin, dans des meublés ou garnis *de trois pièces* 195 ménages de six personnes, 74 de sept personnes, 28 de huit personnes et 16 de neuf à dix personnes ».

M. Garchery rappelle en outre quelques constatations faites dans le rapport de la commission d'en-

quête (septembre 1920), dont nous extrayons le passage suivant :

« Nous avons rencontré, disent les enquêteurs, dans un rez-de-chaussé, en une pièce unique, encombrée de buées d'une lessive, un groupe de six personnes : le père, la mère, quatre enfants des deux sexes. Trois lits des plus sommaires ; le plus jeune enfant couche dans un tiroir de commode. Encore huit êtres vivants dans une mansarde au septième étage. Enfin... onze personnes étaient confinées dans une même pièce » (1).

Si nous poursuivons l'examen des statistiques, nous verrons qu'un pareil surpeuplement, aggravé depuis la guerre, n'existe en fait que dans les quartiers ouvriers.

Voici à titre d'exemple une comparaison entre deux arrondissements de Paris, l'un essentiellement ouvrier et l'autre essentiellement bourgeois (2) :

---

(1) Séance du 26 décembre 1924.

(2) Afin de mieux comprendre la gravité de cette statistique, il convient d'expliquer le classement des logements :

Logements surpeuplés : moins de 1 /2 pièce par personne ;
insuffisants : plus de 1 /2 et moins de 1 pièce par personne ;
suffisants : une pièce par personne ;
assez larges : jusqu'a 2 pièces par personne :
très larges : plus de 2 pièces par personne.

V. sur cette question l'ouvrage de M. H. Sellier : *La crise du logement et l'intervention publique en matière d'habitations dans l'agglomération parisienne.* Édition de l'Office Public d'Habitations à bon marché du département de la Seine, Paris, 1921. Et E. Faure, *La question des habitations à bon marché depuis la guerre.* Thèse Paris, 1923.

	XIII^{e}	VIII^{e}
	(par 1.000 logements)	
Logements surpeuplés	134	25
— insuffisants	435	168
— suffisants	273	181
— assez larges	107	311
— très larges	51	315

Aussi l'inégalité devant la mort existe dans les mêmes proportions, comme le tableau ci-dessous l'indique de façon très précise :

	Mortalité de tuberculose	
	par 10.000 habitants	par 100.000 habitants
XIII^{e} arrondissement.	260	468
VIII^{e} arrondissement.	105	92

Nous n'avons pas parlé des nombreux cas de misère accidentelle et passagère qui peuvent facilement d'ailleurs se transformer en un état chronique. Ces cas sont généralement la suite du chômage involontaire, dû lui-même à notre organisation économique caractérisée par les *crises périodiques*. Il suffit d'en parcourir l'histoire, depuis le commencement du XIX^{e} siècle, pour constater qu'aucune ne s'est passée sans occasionner, avec « le chômage qui est la source des souffrances les plus graves » (1) ou avec la réduction

(1) C. Colson : *Cours d'économie politique*. Ed. définitive F. Alcan Paris 1920, IV, p. 497.

de la journée ouvrable (short time), la diminution des salaires et même les migrations en masses des populations ouvrières (1).

Ainsi, même si les conditions de la vie permettent à l'ouvrier de constituer un foyer, le danger d'un chômage prolongé qui est toujours suspendu sur lui et sur sa famille menace de disloquer son foyer. C'est là d'ailleurs une des causes principales de la fragilité de plus en plus accentuée du ménage ouvrier.

Puis cette situation souvent misérable, toujours fragile détermine à son tour l'immoralité sous tous ses aspects : c'est dans ces quartiers surpeuplés, dans ces taudis meurtiers que la criminalité et la prostitution se développent, surtout lorsque les crises, l'arrêt de la production et la paralysie des échanges viennent augmenter la misère et le désarroi.

Enfin à côté de la misère plus ou moins constante, de l'insécurité inévitable et de la démoralisation souvent fatale, la production moderne a érigé ces vastes ateliers où la vie en commun se substitue à la vie de famille, où une nouvelle solidarité se crée, où « l'individu disparaît et le camarade apparaît » (2).

En face de ces faits et de l'injustice qu'ils impliquent, ni les pouvoirs publics ni le patronat n'ont pu rester indifférents. Toute une série de mesures, entreprises tantôt par le législateur tantôt par les chefs d'entreprises industrielles et commerciales, jointes à la

(1) J. Lescure : *Crises générales et periodiques de surproduction*, 3e édition. Recueil Sirey. Paris 1923, passim.
(2) W. Sombart, op. cit. p. 13.

charité privée, et destinées à atténuer le mal, impliquent la reconnaissance la plus formelle de sa gravité.

La *protection du salaire* ouvrier est la mesure fondamentale de laquelle dépend non seulement l'existence de la famille ouvrière, mais même celle de l'individu isolé. Tout le XIX^e^ siècle est rempli des luttes pour les salaires et si depuis des progrès notables ont été réalisés en cette matière, il est néanmoins vrai que les conflits sociaux revêtent même de nos jours principalement la forme de réclamations relatives aux salaires.

On protégea donc le salaire, revenu à caractère essentiellement alimentaire, contre les créanciers du salarié en le rendant insaisissable pour une large part ; on le protégea contre l'employeur insolvable, en lui octroyant un rang privilégié parmi les créances. Puis on prescrit que les salaires doivent être payés à des intervalles rapprochés et réguliers et, pour rendre impossibles les abus du « truck-sytem », en abolit les économats.

Toutes ces mesures indiquent combien le salaire est fragile lorsqu'il est laissé sans protection dans le domaine de la liberté et du laisser-faire.

Cependant si elles rendent le salaire plus sûr, elles ne le rendent pas suffisant. Or c'est autour de cette question que les masses ouvrières se sont surtout agitées. Mais dès 1891, dans sa mémorable Encyclique *Rerum Novarum*, Léon XIII définit le *juste*

salaire (1) et quelques années plus tard *les décrets Millerand* (10 août 1899) imposèrent aux adjudicataires des travaux publics d'assurer aux ouvriers qu'ils emploient un minimum de salaire. Ce n'est que bien plus tard que ce mouvement se développa et finit dans une certaine mesure par entrer dans les mœurs. Le législateur français, ému par les méfaits du « sweatig-system » est intervenu par la loi du 10 juillet 1915 en faveur des ouvrières de l'industrie du vêtement travaillant à domicile pour leur assurer un salaire minimum. Puis en 1919 on a créé les Commissions régionales du coût de la vie chargées d'en établir périodiquement les indices. De cette façon les syndicats ouvriers et les chefs d'entreprises, surtout depuis que la loi du 25 mars 1919 a donné plus de solidité et de valeur juridique et pratique aux contrats collectifs de travail, peuvent régler plus facilement la question du salaire en prenant pour base les résultats des recherches de ces Commissions. Dans chaque région où elles fonctionnent, elles exercent fatalement une influence considérable sur les salaires de base.

Toutes ces institutions ne font que confirmer que les salaires étaient antérieurement incontestablement inférieurs aux besoins les plus modestes des salariés. Mais encore aujourd'hui dans bien des cas ils n'ont pas dépassé ce qui leur est absolument indispensable pour susbister physiquement. Ainsi, si nous examinons

(1) p. 57.

les schémas des budgets ouvriers dont se servent les Commissions régionales du coût de la vie, nous serons forcés de constater que la composition de ces budgets est des plus modestes tant au point de vue de la quantité qu'au point de vue de la diversité des besoins qui y sont prévus. En dehors des dépenses les plus réduites pour la nourriture, le logement (avec le chauffage et l'éclairage) et l'habillement, ils ne comportent aucune prévision ni pour l'établissement du ménage, ni pour l'instruction, ni pour les divertissements, ni pour les naissances, les maladies ou les décès, ni pour la prévoyance d'aucune sorte (épargne, assurances, retraites). Un poste de « Dépenses diverses » comporte généralement une somme minime, à peine suffisante aux frais d'hygiène la plus élémentaire.

Mais le monde patronal a fini par reconnaître l'insuffisance des salaires proprement dits et l'infériorité de cette rémunération lorsqu'elle est comprise de façon trop rigouseusement individualiste. Pendant la guerre un mouvement d'activité patronale a nettement orienté l'évolution du salaire dans le sens familial. Les *allocations pour charges de famille* (ou *sursalaires familiaux*) ont contribué à l'augmentation des ressources du salarié et corrigé en fait l'ancienne conception du salaire, en faisant entrer en ligne de compte non seulement la quantité et la qualité de travail fourni, mais aussi les besoins de la famille.

La première tentative dans ce sens a été réalisée à Grenoble sur l'initiative de M. Romanet, administrateur des établissements Joya (1916). Les enquêtes qui

ont précédé l'institution des allocations familiales, soit à Grenoble, soit à Rouen où l'idée a été réalisée peu de temps après (1), soit dans d'autres centres industriels, notamment à Clermont-Ferrand où MM. Michelin, industriels, ont très soigneusement étudié le problème (2), ont abouti à la constatation que les salaires proprement dits étaient insuffisants pour faire vivre l'ouvrier et sa famille et que cet état de choses était la cause essentielle, souvent unique, de la stérilité systématique des ménages ouvriers.

Puis, afin de généraliser cette pratique et de répartir sur l'ensemble de l'industrie d'une même région les charges résultant du paiement des allocations familiales, des *Caisses de compensation* ont été instituées, dont le première fut créée en 1918 à Grenoble.

Toutefois le revenu familial ainsi augmenté, est loin de suffir à tous les besoins essentiels de la vie de la famille ouvrière. Aussi les chefs d'entreprises accordent régulièrement des primes de mariage, de naissance, d'allaitement, des indemnités de décès, des secours de chômage (3), etc...

Autrement dit si l'ouvrier arrive désormais moins difficilement à pourvoir aux besoins élémentaires des

---

(1) V. *Semaine Sociale de France* de 1919, cours de M. Louis Deschamps ; E. Romanet : *Le Salaire Familial*, Grenoble 1918 et *Les Allocations Familiales*. Édition « Chronique Sociale de France », Lyon 1922.

(2) La *Revue de l'alliance nationale* n° 163 (février 1926).

(3) La Chambre de Commerce de Dijon a accordé, en 1920 et 1921, des secours de chômage à raison de 2 frs 25 au chef de famille et 1 fr. par enfant au-dessous de 16 ans à la charge du chef de famille (V. Bureau International du Travail : *Enquête sur la Production*, Berger-Levrault, Paris 1925, Tome v, 2e vol., p. 1259).

siens, c'est principalement grâce à l'assistance patronale. Nous nous bornons pour l'instant à constater ce fait, mais nous y reviendrons un peu plus loin.

De toute façon cette nouvelle conception du salaire n'a pu encore être appliquée dans la mesure permettant de reconstituer la famille ouvrière : la femme est toujours à l'atelier et l'enfant à peine sorti de l'école primaire doit suivre ses parents. L'infériorité de la situation de l'ouvrier consiste précisément dans le fait de ne posséder aucune richesse que la force et la capacité de travail et d'être parfois obligé de chercher un gain complémentaire même en sacrifiant aux dangers de l'usine sa femme et ses enfants, c'est-à-dire son foyer tout entier.

Les réformes qui ont été réalisées dans ce domaine jusqu'ici sont très timides mais aussi très significatives pour la situation qui résulte du régime du travail pour la famille ouvrière.

Ainsi il a fallu que la loi du 22 mars 1841 interdise formellement l'embauchage des enfants *au-dessous de* 8 *ans* pour les arracher à l'usine ; il a fallu ensuite que la loi du 2 novembre 1892 fixe cette limite à *l'âge de* 13 *ans* pour permettre à ces enfants de recevoir l'instruction primaire. Mais malgré ces mesures, on peut dire qu'un enfant d'ouvrier ne connaît pas les joies de l'enfance. La situation matérielle de ses parents l'oblige de forcer la nature et de grandir prématurément pour suppléer, par ses faibles forces, à l'insuffisance du revenu familial. Quant à la femme, il a fallu la protéger contre les travaux pouvant apporter une

atteinte sérieuse à sa moralité ou à sa santé, puis on a tant bien que mal jugulé le fléau du *sweating-system* (10 juillet 1915) après avoir essayé de le combattre par l'éducation sociale de l'acheteur (Ligues des acheteurs).

Cet examen rapide des diverses améliorations apportées au régime du salariat permet de constater que pendant toute la durée de sa vie l'ouvrier a besoin d'être soutenu et protégé pour qu'il puisse subvenir aux besoins courants d'une existence des plus modestes.

Mais la vie, même la plus simple, ne se compose pas uniquement de besoins courants, normaux ; elle comporte une marge plus ou moins grande d'imprévu. Surtout la vie professionnelle, exercée dans un milieu souvent insalubre, toujours dangereux, sinon même meurtrier, et dans des conditions économiques où les longues périodes de dépression succèdent à celles de prospérité suivant une fatalité presque inéluctable, demande des mesures de prudence et des réserves assez importantes pour pouvoir parer à tous les dangers d'une telle existence. Or, il faut bien constater que l'ouvrier, malgré les améliorations sensibles de sa condition, n'est pas en état de faire face à tous ces besoins. C'est pourquoi la loi est intervenue pour régler une des questions des plus angoissantes, celle des *accidents professionnels*. Pour ne pas faire subir les risques de la production à l'ouvrier qui ne possède pas de richesse plus essentielle que sa capacité physique lui permettant de travailler et à qui « sa rému-

nération forfaitaire, son salaire ne permet d'espérer aucune chance de bénéfices compensateurs » (1), le législateur a été obligé de donner une entorse à l'ancienne conception civiliste de la responsabilité, pour élaborer la nouvelle théorie du *risque professionnel*, consacrée par la loi du 9 avril 1898. Puis la notion primitive du risque professionnel s'élargit et la loi du 25 octobre 1919 posa le principe que l'indemnité est due même pour un certain nombre de maladies pouvant être considérées comme professionnelles.

Enfin pour mettre à l'abri de la misère totale la vieillesse de l'ouvrier, à qui toute une vie de labeur ne permet pas toujours de s'assurer, au déclin de son existence, un repos physique et moral, la loi du 5 avril 1910 régla, ne fut-ce que partiellement, la question des *retraites ouvrières et paysannes*, obligeant tout salarié à se constituer une retraite moyennant les versements obligatoires auxquels participent, pour parts égales, ouvriers et patrons.

L'œuvre commencée par le législateur et qui a pour but d'assurer le travailleur contre les principaux risques que comporte la vie professionnelle, en y associant les efforts des salariés, des chefs d'entreprises et de l'État, n'a fait que d'entrer dans une nouvelle phase depuis que la question des *assurances sociales* a été mise à l'ordre du jour par le dépôt du projet de loi de M. Millerand relatif à cette question (22 mars

(1) G. Scelle : *Droit ouvrier*. A. Colin. Paris 1922, p. 179.

1921). Cette initiative gouvernementale n'est qu'une preuve de plus que tout en accumulant les garanties les plus diverses en faveur des salariés, il reste encore des graves raisons d'inquiétude au sujet de leur sécurité matérielle. Et il est à remarquer que l'idée suivant laquelle c'est à la collectivité entière qu'il échoit de réparer les effets désastreux de notre régime économique se fraye de plus en plus le chemin : « c'est à la société toute entière, écrit M. le Dr Chauveau, qu'il appartient de détruire l'insécurité permanente que fait peser la précarité du salariat sur le sort du travailleur et de sa famille » (1).

En plus de cette protection et de cette assistance étatisques et patronales, dont nous n'avons énuméré que les principales manifestations, il existe un nombre considérable d'œuvres d'entr'aide et de charité, dont il conviendrait encore de parler. Toutefois nous les laisserons en dehors de cette énumération rapide pour nous borner à mentionner simplement quelques œuvres à caractère semi-patronal, telles que les visites à domicile organisées par les dames visiteuses qui se rendent compte ainsi sur place des conditions d'existence des travailleurs et leur apportent le secours matériel et moral ; telles que les services d'hygiène des enfants, les dispensaires, les sanatoria, les colonies de vacances ; telles que les fondations d'habitations ouvrières destinées particulièrement à combattre le fléau du taudis et à favoriser les familles nombreuses, etc.

---

(1) *Les assurances sociales*. Payot, Paris 1926, p. 51.

En résumé, la classe des travailleurs, qui dans la production des richesses fournit l'équivalent de la contribution du capital au bien-être général, est mise dans l'impossibilité d'organiser une vie *normale*, c'est-à-dire assurant à l'homme ce qui lui est indispensable pour participer dignement à sa vocation sociale. Et si elle arrive parfois à sortir de la misère très pénible, ce n'est que grâce à une série de mesures d'assistance légale ou privée.

Ces conditions d'infériorité et de précarité constituent, comme nous l'avons déjà dit, les éléments *originels* et *objectifs* du *prolétarisme.*

Il est vrai qu'on entend de manières différentes le terme même de « prolétaire » et le plus souvent on confond le prolérariat avec les *masses populaires.* Le prolétaire est tantôt celui qui ne possède rien ou presque rien, par opposition au propriétaire ; tantôt c'est le pauvre, par opposition au riche ; tantôt celui qui travaille comme salarié, par opposition au capitaliste ; tantôt celui qui travaille manuellement, par opposition aux travailleurs de toutes autres catégories; tantôt celui qui, n'ayant d'autres ressources pour vivre que le produit de son travail, risque d'être obligé d'aliéner sa liberté entre les mains du premier offrant, par opposition à celui qui, grâce à une richesse acquise peut attendre les meilleures occasions, etc.

Il résulte de toutes ces définitions, assurément incomplètes, que les esprits, très diversement orientés, qui en sont les auteurs, ont été surtout et presque

uniquement frappés par l'infériorité et la fragilité de la condition du travailleur.

Nous pouvons donc admettre que, sous ses aspects matériels, *le prolétarisme est la condition d'infériorité et de précarité où se trouvent les salariés toutes les fois que le salariat n'a pas été corrigé par des institutions de protection, d'assistance et de charité.*

Mais, comme nous l'avons affirmé dès le début, le prolétarisme n'est pas seulement une situation matérielle. Il est aussi, il est même surtout un état d'esprit.

Il nous reste donc à examiner ses aspects psychologiques.

III. ASPECTS PSYCHOLOGIQUES DU PROLÉTARISME

M. Bourguin estime que les améliorations apportées au régime du salariat finiront par avoir raison du prolétarisme, car, d'après lui, « la qualité de prolétaire n'est pas attachée au fait de louer ses services à temps pour une rétribution en argent ; elle résulte de l'insuffisance du salaire, de l'instabilité de la position et de la dépendance dans laquelle le salarié se trouve placé, par le fait de ces circonstances, vis-à-vis de ceux qui disposent des emplois » (1). Par conséquent si ce n'est pas le salariat en tant qu'organisation de la production, et non seulement en tant que mode de rémuné-

(1) Maurice Bourguin : *Les systèmes socialistes et l'evolution économique*, 3e édition, A. Colin, Paris 1921, p. 367.

ration du travail, qui engendre le prolétarisme, il est certain que celui-ci devrait disparaître par suite des corrections qu'on a pu apporter jusqu'ici et qu'on pourra apporter dans l'avenir à la situation matérielle du salarié.

Il est incontestable que ces améliorations devraient produire une influence très heureuse sur l'état d'esprit des travailleurs. Elles leur démontrent en effet qu'ils ne sont plus abandonnés à leur sort dans la lutte pour la vie et que la question de leur sécurité dépasse manifestement les cadres un peu étroits des intérêts de classe ; que le patronat lui-même plie ses intérêts aux exigences de la justice sociale et qu'il se rend compte que le bien-être du plus grand nombre est encore le plus sûr garant même des avantages matériels et égoïstes de chacun. Certes sous les yeux des travailleurs s'élabore une nouvelle solidarité qui n'existait pas auparavant et qui ne pouvait exister tant que les rapports entre le travail et le capital n'étaient réglés que par le jeu de la loi brutale de l'offre et de la demande.

Toutefois si malgré cette évolution qui nous paraît de meilleur augure, nous assistons à un développement de la « conscience de classe » parmi les travailleurs, si nous constatons que la classe ouvrière persiste à considérer ses intérêts comme étant antagonistes avec ceux des classes dirigeantes et distincts de ceux de la société toute entière et si, malgré les améliorations très appréciables de son sort, le monde du travail refuse de se confondre avec celle-ci, il devient

vraisemblable que le prolétarisme est aussi et d'une autre nature que purement matérielle et d'une autre origine que les excès du salariat en tant que mode de rémunération du travail.

Il convient de rappeler qu'en fait la vie presque toute entière du salarié est dominée par la profession ; toutes ou presque toutes les manifestations de sa vie sociale portent cette empreinte. Par conséquent toutes les fois qu'il s'agit d'un travailleur dont l'éducation sociale, très rudimentaire, ne lui permet pas d'avoir d'autres attaches envers la communauté, et dont la formation intellectuelle et morale, très modeste, l'empêche de regarder au-delà de lui-même et de ses intérêts immédiats et personnels, c'est-à-dire toutes les fois qu'on se trouve en présence du *type le plus courant* du travailleur subalterne moderne, on peut le considérer comme ne participant à la vie sociale que par l'intermédiaire de sa profession.

Ceci posé, examinons quelle est sa position vis-à-vis de la profession, organisée comme elle l'est dans notre société.

Nous avons déjà vu que l'organisation moderne de la production est caractérisée par la séparation entre le travail et les moyens de production et par la rémunération forfaitaire du travail. Dans ces conditions le travailleur salarié n'assume dans la production ni risques ni direction. Sa rétribution est fixée d'avance suivant un règlement souvent établi unilatéralement et il n'a pas à se préoccuper de la bonne ou de la

mauvaise marche de l'entreprise. Il est vrai qu'en réalité il risque la stabilité de son emploi dans une maison qui périclite et qu'il préfère travailler dans une industrie prospère. Mais c'est principalement à ce titre que la marche de la production à laquelle il collabore l'intéresse, et cet intérêt est d'autant plus atténué qu'en fait l'instabilité qu'implique pour le salarié l'insuccès d'une affaire est en quelque sorte un risque normal, courant, dans notre régime de la production. Même ce risque n'est en réalité que théorique tant qu'une crise générale n'est pas venue ébranler tout l'édifice économique et tant que le salarié n'aura, le cas échéant, d'autre souci que d'aller se faire embaucher dans une usine voisine.

Pourtant il paraît anormal de voir cette indifférence à l'égard de la production de la part de ce même travailleur qui lui apporte un des éléments essentiels, le travail. Mais elle apparaît plus compréhensible si on se rappelle que dans le régime de salariat cette collaboration est foncièrement impersonnelle. C'est le travail *in abstracto* et non la personne du travailleur qui est prise en considération. Par conséquent celui-ci peut dans une large mesure rester étranger à la production tout en y collaborant. Dans l'entreprise capitaliste qui représente la production moderne, il n'a pas de droit de regard, il ne lui appartient pas d'assurer la continuité d'esprit et de méthode, il n'est responsable ni des mécomptes, ni même des catastrophes. Sa rémunération étant généralement fixée en raison d'une quantité moyenne des services qu'il peut

rendre, sa responsabilité ne serait engagée que par l'insuffisance de ces services, où le tort, que par des actes positifs, il causerait à la maison qui l'emploie. Mais en dehors de l'exécution stricte de ce qui a été prévu ou sous-entendu dans le contrat d'embauchage, il ne lui doit, dans le sens rigoureux du mot, ni son dévouement, ni son attachement, ni même toute la fécondité de sa puissance de travail. L'organisation de la production, comportant la rémunération forfaitaire du travail, aboutit à des rapports de marchandage et de méfiance entre celui-ci et le capital, alors que la production en tant que fonction sociale implique, au contraire, des relations de solidarité, d'entr'aide, de confiance et de responsabilité.

Or, c'est principalement et même presque uniquement par le canal de la production capitaliste que le travailleur participe à la vie collective. Par conséquent de même que, dans l'ordre économique, malgré sa qualité de producteur par excellence, il reste en fait étranger à la production, de même, dans l'ordre social, qui s'y appuie, il se considère comme refoulé en dehors des cadres sociaux. Sa vie au milieu de la société ressemble bien plus à une résidence de fait, qui peut être agréable ou désagréable, mais qui est en tous cas foncièrement indifférente à tout ce qu'il y a de plus intime dans la vie qui l'entoure, qu'à une allégeance, aux liens de sang, de race, en vertu desquels on y est attaché de tout son être.

Dans ces conditions, est-il surprenant que les salariés traitent souvent avec mépris les plus précieuses

richesses de notre société, allant jusqu'à considérer, avec Marx, même les lois, la morale et la religion comme de vulgaires « préjugés bourgeois, derrière lesquels se cachent autant d'intérêts bourgeois » (1) ?

L'état d'esprit d'un producteur autonome sera tout à fait différent. Ce travailleur a assumé des risques et des charges. Il a créé un capital et il veut le conserver ; il détient entre ses mains les conditions matérielles de sa réussite et il veut que l'ordre social écarte de son chemin les dangers qui l'entraveraient. Il participe à la production de toutes ses capacités et de toutes ses forces, car elle est à lui, inséparable de sa personne ; il participe aussi d'une façon positive et non équivoque à la vie sociale, car il a le sentiment très juste d'être un véritable participant de la communauté où il vit. Et dans la détermination de cet état d'esprit sa situation matérielle n'est souvent pour rien, car elle peut être et elle est dans bien des cas sensiblement inférieure à celle d'un travailleur salarié.

Le prolétarisme est donc un état d'esprit résultant de l'organisation économique moderne : un état d'esprit négatif au point de vue social. Le prolétaire est en somme avant tout *celui qui, par suite des circonstances économiques, et principalement par suite de sa qualité de salarié, se trouve placé en marge de la société en ce sens qu'il ne possède pas ou croit ne pas posséder d'intérêts suffisants à la bonne marche de cette société ni à la conservation de l'ordre social.*

(1) *Manifeste du Parti communiste*, p. 335.

Et cet état d'esprit persiste malgré les effets moraux de l'œuvre accomplie en vue de l'amélioration de la condition matérielle de l'ouvrier. En effet si les réformes réalisées jusqu'ici ont abouti à améliorer également les dispositions d'esprit des masses des travailleurs, il ne faut pas exagérer l'importance de ces résultats. Non seulement qu'ils ont été souvent contrecarrés par une action adverse, mais ils se sont aussi brisés contre des faiblesses qu'implique cette action, ainsi que contre les préjugés et les sentiments de méfiance que les salariés en général nourissent à l'égard des employeurs et même à l'égard des pouvoirs publics.

En effet toutes les mesures de protection et d'assistance, qu'elles viennent du côté patronal ou du côté des pouvoirs publics, comportent ce revers de donner à l'ouvier une impression très nette de son infériorité. Il se sent faible et digne de pitié pour autrui. Il a la conscience d'avoir contribué par son travail à la production des richesses et à la satisfaction des besoins de la communauté ; pourtant il s'aperçoit que ses efforts ne lui ont même pas procuré de quoi vivre par ses propres moyens, sans avoir recours à la charité de qui que ce soit. Rien en effet n'est aussi déprimant que de voir sa vie décliner sans avoir atteint, malgré la santé, malgré les capacités qu'on possédait, les objectifs les plus immédiats de ses efforts.

Aussi le souci d'atténuer ou même d'enrayer cet état d'esprit n'est certainement pas toujours étranger aux préoccupations qui se font jour actuellement, à savoir de substituer à l'ancien mode de rémunération des

modes plus scientifiques, plus rémunérateurs et plus productifs, en introduisant dans l'entreprise moderne toute une série d'institutions économiques et sociales ayant pour but de stimuler le travail en le rendant plus attrayant. A la conception un peu brutale du *rendement maximum* se substitue de plus en plus la conception plus moderne et plus humaine du *rendement optimum* (1).

D'autre part l'ouvrier, jaloux de son indépendance et de ses droits à la vie normale, se méfie de toutes les initiatives que le patronat peut prendre en sa faveur. Et cette méfiance ne fait que de s'intensifier lorsque ces œuvres patronales prennent l'aspect de bienfaisance. Toutes les fois que le patronat entreprend des mesures pour lui rendre la vie plus facile, à moins qu'il s'agisse du relèvement du salaire proprement dit, il y voit soit une nouvelle obligation de soumission pour lui, soit une manœuvre de la part de son employeur, destinée à permettre à celui-ci de frustrer dans ses droits d'une façon habile le personnel qu'il emploie.

Dans ces conditions il paraît admissible que l'action, tendant à améliorer les conditions matérielles de l'existence de la classe ouvrière, n'est pas suffisante pour produire ses effets « déprolétarisateurs », si elle n'est pas suivie d'effets d'ordre moral. Or son influence morale est très limitée, étant donné l'état d'esprit des ouvriers, *a priori* hostiles à tout ce qui à

(1) V. à ce sujet D. Yovanovitch : *Le rendement optimum du travail ouvrier*. Payot, Paris 1923.

leurs yeux paraît être une œuvre d'assistance ou de charité, et surtout lorsque cette assistance ou cette charité ont un caractère patronal.

Nous pouvons donc conclure que, *malgré l'atténuation ou même la disparition des conditions objectives du prolétarisme* (infériorité et précarité matérielles de l'existence), *celui-ci continuera dans la plupart des cas à subsister tant qu'on ne sera pas parvenu à enrayer ses conditions subjectives* (sentiment d'être placé en dehors de la société).

Il est à peine utile de souligner que nous n'avons pris en considération que le *type courant* du salarié subalterne. Mais ce n'est pas le seul. Toutefois il nous est impossible d'entrer dans l'examen d'autres « types » sans dépasser les cadres très modestes de cette étude.

Pourtant il convient de remarquer qu'un grand amour de la famille, un profond attachement au bien commun, une solide culture intellectuelle et surtout une vie intérieure intense et basée sur une morale non dépourvue ni d'obligation ni de sanction, peuvent incontestablement, mieux que n'importe quelle action d'ordre économique ou social, « déprolétariser » le travailleur, c'est-à-dire l'élever au-dessus des contingences purement matérielles de la vie, l'affranchir de ses préoccupations terre à terre, si légitimes qu'elles puissent être, et le replacer dans la plénitude de sa vocation sociale, quels que soient les inconvénients du régime économique et les vices du milieu où il vit.

CHAPITRE II

LE PROBLÈME DE LA DÉPROLÉTARISATION

I. RÉACTIONS SPONTANÉES DES TRAVAILLEURS CONTRE LE PROLÉTARISME

On peut se demander si la *déprolétarisation* — c'est le terme sous lequel nous entendons *l'ensemble des efforts tendant à l'incorporation du prolétariat dans les cadres normaux de la société* — est possible sans que le régime du salariat, cause fondamentale du prolétarisme, soit profondément modifié ou même supprimé. Cette question semble s'imposer si on adopte notre définition du prolétaire. Toutefois il faut reconnaître que la suppression du régime du salariat équivaudrait au bouleversement de notre société : elle cesserait d'être ce qu'elle est ; elle perdrait ses caractéristiques essentielles ; ce serait une autre société, que nous ne connaissons pas et dont nous ignorons même les grandes lignes, qu'il s'agirait d'édifier. Or, si on admet ce bouleversement comme inéluctable, il faut conclure que la société doit

chercher son statut nouveau en dehors d'elle-même, qu'elle doit poursuivre l'œuvre renovatrice en commençant par renoncer à sa propre existence. L'illogisme et la contradiction à la loi d'évolution apparaissent flagrants et nous nous y refusons.

Par contre il nous semble bien plus rationnel de rechercher par quels moyens notre société peut aboutir à ce résultat sans altérer pour autant sa physionomie et ses caractéristiques. Nous avons supposé notamment que l'économie capitaliste n'exclut pas *a priori* toute possibilité de déprolétarisation pour les classes des travailleurs. Et recherchant les moyens pratiques de cette transformation sociale qui soient le mieux compatibles avec notre régime économique, nous arrivons à cette constatation qu'on y parvient en donnant le libre essor aux tendances naturelles du prolétariat qui cherche à s'installer d'une façon stable et définitive au sein de notre société. Cette situation d'élément flottant, passager et agité ne lui convient pas ; il voudrait s'en affranchir, car notre ordre social, malgré tous ses défauts, paraît lui offrir les plus solides garanties de libre développement. C'est pourquoi il déploie des efforts considérables, méritoires, dans le but de combattre sa condition sociale par des moyens pacifiques et d'inspiration conservatrice.

Toutefois ce processus de transformation de la classe prolétarienne se heurte à deux principaux obstacles : l'un vient des classes dominantes qui ne croient pas que les classes laborieuses aient un désir et une capacité d'abandonner leur position proléta-

rienne pour adhérer à un ordre social où leurs intérêts particuliers se confondraient avec les intérêts généraux ; l'autre vient des classes laborieuses elles-mêmes qui s'attachent le plus souvent à des méthodes dont l'efficacité peut être contestée et qui n'aboutissent pas nécessairement à cette transformation à laquelle elles aspirent.

L'erreur profonde que commettent les observateurs superficiels consiste à ne pas admettre certaines distinctions indispensables en ce qui concerne les masses des travailleurs que nous voyons, à l'heure d'entrée ou de sortie, envahir les abords des usines, des chantiers, des bureaux. Ils ne cherchent pas à connaître les vertus dont ces hommes et ces femmes, souvent aigris par leur infortune, sont capables ; ils leur opposent indistinctement une égale méfiance, qui n'est le plus souvent justifiée qu'à l'égard d'une minorité. Ils ne distinguent pas entre les prolétaires, c'est-à-dire, les masses des travailleurs qui souffrent de leur infériorité sociale, et cette catégorie des déchets sociaux que Marx lui-même flétrissait sous la dénomination de « lumpenproletariat » (1) et qui se plaisent dans leur déchéance. Certes il est difficile, dans bien des cas, de tracer la limite qui sépare ces deux catégories. Toutefois si on n'admet pas de discriminations, si on n'admet pas que le « lumproletariat » né se mêle au véritable prolétariat qu'accidentellement, on risque

(1) *Le XVIII Brumaire de Louis Bonaparte*, trad. L. Remy, Schleicher frères. Paris 1900, p. 276.

d'aboutir aux absurdités les plus choquantes et les plus dangereuses.

C'est en partant de cette erreur que ces « observateurs » n'acceptent même pas les exemples que nous donne l'expérience de certaines institutions, notamment de celles dont nous étudierons le fonctionnement dans les pages qui suivent. Ils prétendent que ces expériences ont été faites avec certains éléments d'élite de la classe des travailleurs, mais que la majorité de celle-ci se plait dans son état social et qu'elle n'entend pas réagir contre lui puisqu'il lui ouvre les perspectives de domination exclusive de demain. Ainsi ils confondent le « prolétarisme » politique avec le prolétarisme sociologique, le « prolétarisme » voulu avec celui qui résulte de notre organisation économique.

Combien il est faux de croire que le travailleur entend surtout conserver sa position de prolétaire et qu'il ne réagit pas contre elle, nous pouvons nous en rendre compte en examinant certains efforts de la classe ouvrière, destinés à combattre la situation sociale où le salariat l'a placée.

Le moyen classique par lequel l'ouvrier français essaie de réagir contre les conditions de son existence, consiste dans l'accumulation d'un modeste capital de réserve, qui prend le plus souvent la forme d'un *dépôt à la caisse d'épargne*. En effet les statistiques des Caisses d'Epargne nous montrent qu'il y avait en France, en 1913, c'est-à-dire à une époque normale, plus de 15 millions de déposants. Leurs dépôts atteignaient environ six milliards de francs. En 1921 le

nombre de déposants s'est élevé à environ 16 millions et le montant des dépôts à neuf milliards et demi de francs. Mais s'il faut reconnaître, avec M. Ch. Gide, que « c'est une grande exagération d'affirmer, comme on le fait toujours, que ces milliards représentent *l'épargne ouvrière* » (1), il est néanmoins vraisemblable qu'une bonne partie en est constituée par des versements des déposants ouvriers. La modicité de la plupart des avoirs permet tout au moins de le supposer.

Le tableau ci-après indique que sur l'ensemble des déposants, ceux dont les avoirs ne dépassent pas 500 francs constituent la plus grande majorité.

Livrets	Déposants en (1000)	%	Dépôts en (1000 frs)	%
de 1 à 500 frs.	11.325	71	1.153.764	12
de 501 à 1.000 frs.	1.334	8	948.891	10
de 1.001 à 1.500 frs.	906	6	1.089.149	11
de 1.501 à 3.000 frs.	1.432	9	2.713.207	28
de 3.001 à 5.000 frs.	895	6	3.676.715	39
	15.892	100	9.581.726	100

Toutefois la modicité des avoirs ne prouve pas *a priori* qu'ils appartiennent à des gens de condition modeste, notamment à des travailleurs. Ce n'est qu'en décomposant par professions les possesseurs de ces avoirs que nous pourrons savoir si les prolétaires sont nombreux parmi eux. Or, d'après les statistiques rela-

(1) *Les institutions de progrès social*, 5e édition. Recueil Sirey, Paris 1921, p. 366.

tives à ce sujet, les titulaires des livrets d'épargne, tant à la Caisse Nationale d'Epargne qu'aux Caisses d'Epargne ordinaires, se répartissent par professions approximativement de la façon suivante :

Salariés	Ouvriers (d'industrie et ruraux)	27 %	40 %
	Employés	8 %	
	Domestiques	5 %	
Enfants mineurs :			30 %
Divers	Patrons (industrie, commerce et agriculture)	18 %	30 %
	Professions libérales	1 %	
	Propriétaires et rentiers	10 %	
	Militaires et marins	1 %	
			100

Il en résulte donc qu'il y avait, en 1921, sur l'ensemble des déposants, 40 % de ceux qu'on peut considérer presque en totalité comme prolétaires, soit, si on retranche les enfants mineurs qui constituent une catégorie spéciale des déposants, plus de la moitié des déposants ordinaires.

Mais les économies déposées à la Caisse d'Epargne ne constituent pas tout l'effort d'épargne du travailleur. Pour en mesurer toute l'ampleur et toute l'intensité, il faudrait pouvoir non seulement recenser les valeurs mobilières possédées par la classe ouvrière, mais aussi pénétrer dans les cachettes où se dissimulent parfois les épargnes accumulées. Ce dernier élément, qu'on ne peut évaluer, peut être plus important qu'on ne le pense, car même les ouvriers habitant les grands centres où ils ont la facilité de placer leurs

épargnes d'une façon rationnelle et économique, ne le font que très rarement. Pour beaucoup d'entre eux, même à notre époque, l'épargne a un attrait bien plus considérable lorsqu'elle revêt la forme primitive d'espèces ou de billets de banque, que lorsqu'elle se présente sous n'importe laquelle de ses autres formes.

Dans quel but l'ouvrier français épargne-t-il, en dehors du besoin presque immédiat de pourvoir à certaines dépenses qui dépassent les prévisions normales du budget ? Généralement ce n'est pas seulement pour améliorer, mais aussi pour réorganiser d'une façon plus ou moins complète les assises mêmes de son existence. Très souvent il conçoit même des projets chimériques. Il arrive fréquemment que le travailleur, petit capitaliste, se méprenant sur les conditions économiques de la production et exagérant la puissance du capital dont il dispose, cherche à devenir un producteur indépendant, à « se mettre à son compte » et à s'affranchir ainsi du salariat et de sa condition de prolétaire. Mais bien souvent cet homme courageux et énergique, aux moyens intellectuels et matériels insuffisants, échoue et se voit obligé de revenir au salariat, déçu et découragé.

Il arrive parfois aussi qu'il ne va même pas jusque là. Stimulé à l'épargne au début par le mirage des vastes réalisations d'avenir, il finit par se laisser subjuguer par le charme qu'exerce l'argent sur son esprit simple. Petit à petit naît en lui un nouveau besoin, celui d'avoir de l'argent pour l'argent. Il finit par confondre la fin et le moyen d'y parvenir. Les préoccupations

d'avenir passent au deuxième plan et l'amour de l'argent supprime en lui tout désir d'améliorer son sort et d'atteindre un niveau social plus élevé (1).

Ainsi tantôt parce que leurs projets étaient disproportionnés à leurs capacités financières et intellectuelles, tantôt parce que leur esprit a subi une grave déformation au premier contact avec la richesse, les travailleurs épargnants ne parviennent pas toujours à réaliser le but en vue duquel ils se sont d'abord astreints à l'épargne. Mais quelle que soit l'importance absolue de l'épargne ouvrière, quelle que soit sa plus ou moins grande efficacité économique et sociale, elle prouve que les prolétaires français se dressent d'instinct contre le prolétarisme et que leur véritable tendance est d'en sortir.

En dehors de l'épargne proprement dite, le prolétariat français a eu recours jusqu'ici à des tentatives moins rudimentaires par lesquelles il a démontré un

---

(1) Nous avons pu observer des cas caractéristiques à ce sujet, notamment celui d'un ouvrier qui, robuste et « débrouillard », n'ayant pas d'enfants ni aucune autre charge de famille, n'ayant jamais connu ni maladie ni chômage, exerçant un métier assez lucratif, est parvenu, grâce à un esprit d'économie très développé, à constituer un capital relativement important. Mais ses désirs d'améliorer son sort ont petit à petit diminué en intensité ; ses besoins sont restés aussi simples, aussi rudimentaires qu'au début de sa vie, lorsqu'il était encore très pauvre. Aujourd'hui encore, après plus de vingt ans d'une vie très active et fructueuse, son intérieur ressemble à celui d'un homme très malheureux ; le seul signe de ce qu'il croit être son bien-être consiste dans une liasse de billets de banque, et en une boîte soigneusement ficelée, où il a enfermé ses pièces d'or, d'argent et même de bronze. Revenu ainsi à la simplicité la plus désolante, il n'éprouve pas de satisfaction et de fierté plus grande que d'étaler de temps à autre ses billets et ses pièces pour démontrer à ses visiteurs qu'il a vraiment vécu en « roublard ».

sens social plus élevé et une volonté farouche de trouver des solutions qui le replacent dans les cadres mêmes de la société, notamment à la *mutualité* et à la *coopérative*.

Si la *mutualité* présente au point de vue du but final qui est la déprolétarisation, une infériorité incontestable par rapport à l'épargne individuelle, parce qu'elle est incompatible avec les visées ambitieuses d'affranchissement intégral, elle est peut-être le mode le plus parfait par lequel le prolétaire parvient à atténuer par ses propres moyens les conséquences du salariat et à travailler ainsi à la transformation de sa propre mentalité. Le mutualiste contribue à parer, dans une certaine mesure, aux effets désastreux pour lui et pour les siens d'une maladie, d'une infirmité, d'un décès, voire d'une naissance. En consolidant sa situation, en éloignant de son foyer la menace de la misère, il travaille à sa propre déprolétarisation dans la mesure où celle-ci est liée aux conditions matérielles de l'existence. Mais il agit aussi dans le sens de la déprolétarisation morale par le fait qu'en étant prévoyant pour lui-même il l'est également pour des camarades qu'il ne connaît peut-être pas. Ainsi il développe d'une part son sens social et d'autre part il contribue à former une masse de biens dont il est un des copropriétaires et à la conservation de laquelle il a tout intérêt à travailler en protégeant l'ordre social qui en garantit l'existence.

Aussi la mutualité s'est considérablement développée en France depuis que la loi du 1er avril 1898 a inauguré un régime plus moderne et plus libéral.

Les sociétés *approuvées*, de beaucoup les plus nombreuses atteignaient, en 1923, le chiffre de 17.700, réunissant des sociétés à buts divers : maladies, retraites, indemnités en cas de décès, assurances vie, secours aux femmes en couches, etc. Ces sociétés comprenaient à la date du 31 décembre 1923, 3 millions 535.877 membres participants, dont les cotisations atteignaient le montant de 63.485.882 francs. Leurs dépenses, nécessitées par la réalisation du but qu'elles s'étaient proposées, se répartissaient comme suit :

Indemnité pour maladies	45.375.338 fr.
Constitution de retraites	20.890.176 —
Autres indemnités et secours	31.818.765 —

Le nombre de sociétaires secourus s'élevait à 808.555, c'est-à-dire à environ un sur quatre membres participants (1).

Mais en dehors des avantages matériels et moraux que les mutuelles offrent à leurs adhérents, elles doivent leur essor aussi au fait de ne pas viser trop loin, de s'accomoder avec le régime actuel de la production et de ne pas susciter contre elles-mêmes les ressentiments des classes qui veulent conserver leurs positions ; leur grand mérite consiste également à modérer l'impatience de celles qui veulent améliorer les leurs et à leur inspirer confiance bien qu'elles

(1) V. *Le rapport sur les opérations des sociétés de secours mutuel*, « Journal Officiel » du 26 janvier 1926 Annexe.

n'aiment pas toujours suivre les mouvements apparamment « timides ». Si la mutualité n'aboutit que lentement et indirectement à la déprolétarisation, elle y aboutit plus sûrement que l'épargne individuelle.

Plus ambitieux que le mouvement mutualiste, le *coopératisme* tend, en dernière analyse, à la transformation de notre société par la suppression du salariat. Pour cette raison ce mode de déprolétarisation devrait rester en dehors de notre étude. Toutefois il est plus conservateur qu'il ne paraît, en ce sens qu'il est l'exaltation même de la propriété individuelle, par la diffusion de laquelle il devrait, d'après ses théoriciens, parvenir à la suppression du salariat. Il est conservateur aussi parce qu'en fait il est loin de constituer une menace directe contre le salariat, étant donné que ce sont les coopératives de consommation qui constituent en France, l'activité coopératiste la plus importante. Or, si l'organisation des consommateurs peut théoriquement aboutir à la transformation de la production, en fait elle n'y parviendra que très lentement, progressivement et après qu'un certain nombre de conditions essentielles et très délicates auront été réalisées. En attendant, la coopération atteint les mêmes résultats que ceux que nous avons déjà signalés pour la mutualité : elle contribue à l'amélioration des conditions matérielles du travailleur et elle lui donne des raisons de s'attacher à notre société telle qu'elle est, puisque c'est elle qui lui a permis, par ses institutions économiques et sociales, de constituer un patrimoine col-

lectif qu'il a tout intérêt à protéger. La coopérative est assurément la meilleure école de la responsabilité des travailleurs en matière économique, et comme telle, elle améliore notre organisation sociale en corrigeant un des défauts essentiels du régime capitaliste.

En résumé, le travailleur réagit contre le prolétarisme par l'épargne et par la prévoyance. Il s'efforce de réorganiser sa vie sur des bases qui lui permettront de retrouver sa véritable place au milieu de la société à laquelle il appartient par les liens du sang. Quels que soient les buts plus ou moins lointains auxquels peuvent aboutir ces modes de déprolétarisation, si on les juge plutôt d'après leurs possibilités de réalisation immédiates, ils apparaissent conservateurs à l'égard de notre organisation sociale actuelle en ce sens qu'ils ne touchent actuellement à aucune de ses caractéristiques, notamment au régime de salariat, tout en contribuant à la déprolétarisation. C'est donc bien aux moyens pacifiques et conservateurs que les travailleurs ont recours spontanément dans la lutte pour la transformation de leur condition matérielle et sociale.

Toutefois si efficaces qu'ils puissent être, ils ne constituent pas toujours au point de vue matériel et au point de vue moral une assurance suffisante contre les principaux risques auxquels la famille ouvrière est exposée ; ils ne constituent pas non plus le mode de déprolétarisation qui correspond le mieux aux désirs et aux besoins d'un grand nombre de prolétaires. Par conséquent la véritable déprolétarisation ne pourra être réalisée dans bien des cas qu'à l'aide

de moyens, tels que l'accession à la propriété du foyer familial, qui par leur simplicité et par leur efficacité présentent des avantages considérables sur tout ce qui a été jusqu'ici essayé dans ce domaine et vers lesquels les prolétaires s'orientent avec une spontanéité et une détermination remarquables.

II. LE FOYER FAMILIAL ET LES TENDANCES DES PROLÉTAIRES FRANÇAIS

Il est indispensable de souligner que nous ne parlons que du *prolétaire français*, qui a un tempérament, une mentalité et un goût particuliers. Il est né en marge de la société française, comme tout prolétariat naît en marge de la société. Mais le prolétariat français a reçu, ne fût-ce que de loin, les souffles de la civilisation française. Par là il se distingue du prolétariat d'autres races et d'autres civilisations.

A ne comparer un prolétaire français qu'avec un prolétaire slave, on s'apercevra de l'abîme qui sépare les deux mentalités.

Le prolétaire slave, avec sa logique inflexible, se voyant dans un état d'infériorité économique et sociale, tire de ces faits les conséquences les plus extrêmes. Il n'admet pas de redressements, pas d'améliorations partiels. C'est tout ou rien. Ou sa situation est injuste et alors c'est tout l'ordre social qui en est responsable et qu'il faut bouleverser, ou elle est méritée et alors aucune amélioration n'est possible et

ne peut avoir d'efficacité durable. En résumé, c'est un révolté ou un résigné ; c'est un martyr ou un vagabond dont Maxime Gorki nous a donné la saisissante image.

Le travailleur français n'est ni l'un ni l'autre par définition, *a priori*. Il a une haute conception de la justice et un noble idéal pour lesquels il peut parfois aller jusqu'à la révolte. Mais il aime surtout savoir où il va ; il préfère au demeurant se contenter de peu que de poursuivre des chimères. Il sait modérer ses désirs, discipliner sa volonté et déployer le maximum de son énergie pour arriver, par un travail long et patient, non seulement à améliorer sa condition, mais même à en transformer les assises matérielles et les aspects sociaux. Il s'efforce de dominer la misère au lieu de se laisser dominer par elle, de combattre l'infériorité de sa situation au lieu de capituler devant elle et lorsque l'ensemble des circonstances le repousse au delà des cadres sociaux, il s'y cramponne de toute sa vigueur.

La caractéristique essentielle du prolétaire français consiste dans son *amour profond du foyer familial*. Cet attachement à la famille et à la maison où elle vit lui inspire parfois des véritables actes d'héroïsme.

Nous avons connu des cas tels que celui d'un pauvre manœuvre qui ne gagnait qu'un salaire tout à fait modeste et qui s'était interdit tout plaisir, toute distraction, toute dépense dont l'utilité lui paraissait discutable, afin de pouvoir constituer un petit capital lui permettant d'aménager un foyer et de se marier ; ou bien tel que celui d'un ouvrier d'un grand service

public qui travaillait jusqu'à 16 et même 18 heures par jour parce qu'il voulait arriver, en y employant non seulement tous ses loisirs mais aussi une partie du temps nécessaire à son repos, à construire pour ses enfants une petite maison, où ils seraient chez eux et en sécurité : « Je ne veux pas, nous disait-il, qu'ils soient malheureux et qu'ils n'aient rien lorsque je ne serai plus ».

Mais d'une façon générale combien sont nombreux les travailleurs français qui, n'ayant d'autres ressources que les salaires à peine suffisants pour vivre avec leurs familles en se privant au besoin, parviennent à organiser leur vie si bien, que leurs modestes logis sont parfois étonnants par le bon goût, par l'ordre, la propreté et la gaîté qui les caractérisent ? C'est la ménagère ouvrière qui est l'âme de cette organisation, c'est elle qui administre son foyer avec un remarquable sens d'économie, en trouvant le moyen de tout faire et de satisfaire au plus grand nombre de besoins sans dépasser les limites de son budget. Elle chèrche à rendre le foyer attrayant et agréable et à arracher l'homme aux tentations et aux dangers des cantines qui « sont là embusquées — comme disait Jules Simon — entre l'atelier et la famille, entre le travail et le bonheur pour appeler le vicieux, pour tenter le faible ». Et pendant que l'homme n'épargne pas ses forces pour apporter, le jour de la paie, le maximum de ce que ses capacités lui permettent de gagner, la femme met en pratique les dons par lesquels la Française se distingue dans le monde féminin : l'ingéniosité,

l'économie et le bon goût. Pour peu qu'on ait l'habitude de fréquenter l'ouvrier chez lui et de se rendre compte sur place de la façon dont il est capable d'organiser sa vie au foyer, on peut constater que toute cette organisation, que tous les efforts du ménage, que toutes les privations portent l'empreinte de son attachement au foyer.

Mais le travailleur français, ne s'arrête pas là. Il sait que le foyer, pour être stable, pour être à l'abri des risques dont est semée la vie du travailleur a besoin d'une base matérielle solide. Pour cette raison il est fortement attaché à la propriété, condition essentielle de cette stabilité. Ceux qui ont pu approcher de près la classe ouvrière française, vivre avec elle et pénétrer dans les profondeurs de sa mentalité sont unanimes à reconnaître que même ses haines et ses révoltes sont inspirées par son attachement instinctif à la propriété. M. W. Sombart lui-même reconnaît que la haine résultant du contraste des conditions sociales respectives des possédants et des non-possédants est un des éléments déterminant du révolutionnarisme ouvrier (1). M. Jacques Valdour exprime une opinion analogue en écrivant : « L'ouvrier désire ardemment devenir propriétaire et il ne professe les doctrines révolutionnaires que parce qu'il en attend l'accession à cette propriété dont il est exclu » (2).

---

(1) Op. cit. p. 10.
(2) *Ateliers et Taudis*, Éditions Spes, Paris 1923, p. 175.

Ces affirmations très autorisées et profondément vraies, nous permettent de supposer que dans la société contemporaine, ou tout au moins dans la société française, les chances de bouleversement social décroîtraient dans la proportion dans laquelle les nombre de possédants croîtrait. C'est par la propriété que le prolétariat peut-être rattaché à la société ; c'est par elle que la crise sociale que nous traversons peut trouver un des plus sûrs et des plus efficaces remèdes. « Le grand mal de notre époque, écrivait l'abbé Tiberghien, est que le prolétariat n'est pas incorporé à notre société, mais qu'il y est simplement campé. Il cessera d'être révolutionnaire dans la mesure où il deviendra propriétaire » (1).

Le prolétaire français qui ne se plie pas, avons-nous déjà vu, à aucune fatalité sociale et qui n'accepte pas de vivre en état d'infériorité permanente et en dehors de la société, en rôdant autour d'elle tantôt en révolté, tantôt en désespéré, sait choisir, grâce à son esprit positif, des solutions plus radicales et aussi rationnelles que celles que nous avons déjà étudiées. Cette issue de la situation sociale où le salariat l'a placé, le prolétaire français la cherche de plus en plus dans l'accession à la propriété du foyer familial. Comme par l'épargne, par la mutualité et par la coopération, le travailleur français réagit contre son prolétarisme aussi par les efforts qu'il déploie pour

(1) Encyclique *Rerum novarum*, commentaires de l'abbé Tiberghien, note 29, p. 61.

parvenir à cette propriété. En effet de quelque côté qu'on se tourne, aux environs des grandes cités industrielles et commerçantes, comme à proximité des paisibles villes de province, on voit surgir des petites maisons, construites souvent par des moyens de fortune, des maisons que des prolétaires élèvent, sans aide ni collaboration de qui que ce soit, pour se constituer le cadre matériel où s'épanouira librement leur vie et celle de leurs familles.

Il est à peine nécessaire de dire que ces efforts aboutissent parfois aux désillusions les plus décevantes. La construction de ces maisons demande généralement des capitaux bien plus importants que ceux que le travailleur constructeur a pu économiser. Souvent les devis sont établis par le constructeur lui-même et d'une façon irrationnelle, de sorte que c'est en pleine exécution des travaux qu'il s'aperçoit de l'insuffisance de ses moyens. Alors ou il s'endette dans des conditions très onéreuses, ou il se hâte d'achever provisoirement la maison commencée, de façon à pouvoir y loger sa famille. Les conditions de salubrité que présente une semblable habitation sont parfois pires que celles du taudis. Mais même lorsque les travaux peuvent être achevés normalement, les travailleurs constructeurs sont obligés le plus souvent, par suite de la modicité de leurs ressources disponibles, à choisir un modèle de maison qui n'est pas la plus heureuse expression du confort et à employer une qualité des matériaux qui ne peut pas garantir une très longue durée à cette construction. Bien

souvent des travailleurs qui ont pu acquérir un terrain, en attendant qu'ils aient les capitaux nécessaires pour construire, montent des baraques en bois ou improvisent des constructions très légères, insuffisantes même pour les protéger contre les intempéries. Ainsi, ce grand mouvement vers la propriété du foyer familial, inspiré par les sentiments les plus élevés et par la détermination la plus ferme de s'attacher à la société, de s'installer au milieu de ses cadres ; ce mouvement qui à juste raison peut susciter des espoirs que les prolétaires d'aujourd'hui deviendront dans un avenir très rapproché les plus sûrs éléments de paix et de conservation sociales, aboutit souvent, faute de le canaliser, de le guider et de l'entourer de l'aide et de la protection nécessaires, au discrédit de la propriété elle-même. Ces prolétaires qui, avant de tenter l'effort destiné à les affranchir de leur condition sociale, supportaient peut-être avec patience leur sort, ayant toujours devant eux l'espoir d'en sortir, désillusionnés désormais, vont grossir les rangs des aigris et des révoltés.

Pourtant ce mouvement est susceptible plus que n'importe quel autre de garantir aux prolétaires la possibilité d'aboutir à la transformation sociale à laquelle ils aspirent. C'est grâce à la propriété de leurs maisons qu'ils pourront garantir à leurs familles le maximum de sécurité ; c'est grâce à elle qu'ils participeront aux bienfaits de la civilisation au milieu de laquelle ils vivent ; c'est par elle que les prolétaires d'hier pourront consolider et développer leur sens de

la prévoyance et qu'ils parviendront à la conscience d'être un élément indispensable à l'ordre social qu'ils auront désormais intérêt plus que jamais à défendre et à conserver. Maurice Barrès, de toute sa grande autorité, appuyait cette vérité profonde, que l'émancipation réelle du prolétariat ne se fera que par l'accession de celui-ci à la propriété de son foyer (1).

En effet nulle autre forme de propriété n'est capable de reconstituer l'homme dans son intégrité sociale et morale aussi complètement que la possession de la maison qui l'attache à la famille, à la profession et à la société. M. Luigi Einaudi écrivait naguère, avec beaucoup de raison : « L'idéal c'est que toute famille ait sa maison » (2). C'est aussi vrai pour une société qui veut conserver son équilibre social que pour celle qui, l'ayant perdu, s'efforce de le rétablir. Car tant qu'il sera possible dans une société déterminée que des familles des travailleurs restent à la merci des chances changeantes de leur situation, sans avoir toute la sécurité matérielle que la propriété du foyer familial, entre autres moyens, est susceptible de leur assurer, la question du prolétariat ne sera pas définitivement close. Mais la propriété de la maison où s'abrite la famille, où naissent les enfants, où s'élabore et se conserve la tradition familiale a l'avantage, sur tous les autres moyens, d'agir, par sa puissante mystique,

---

(1) V. la préface à l'ouvrage du Dr Rémy Collin, *Les Foyers nouveaux*, Bloud et Gay, Paris.

(2) *Il Corriere della Sera* du 5 août 1925.

directement sur les esprits des prolétaires et de rattacher ceux-ci à la société même si toutes les autres conditions du bien-être n'ont pas été immédiatement réalisées.

En un mot la propriété du foyer familial rétablit au point de vue matériel la situation du prolétaire, en garantissant sa famille de la façon la plus efficace contre les risques de son existence ; elle rétablit aussi l'équilibre et la paix dans son esprit puisque par les effets d'ordre moral elle le rattache à la société. C'est donc à une déprolétarisation complète qu'elle aboutit.

Par conséquent si les prolétaires dirigent instinctivement leurs efforts vers l'accession à cette propriété, il est indispensable de les encourager, de les aider et de les guider pour que ces tentatives ne se transforment pas en désillusions les plus douloureuses et les plus dangereuses. Cette intervention est d'autant plus nécessaire que les épargnes accumulées par les travailleurs ne suffisent généralement pas par elles-mêmes pour y aboutir ; elle est aussi d'autant plus utile qu'en rendant le travailleur propriétaire de sa maison, on parvient à neutraliser, dans la plus large mesure possible, les conséquences prolétarisatrices du régime de la production capitaliste, tout en maintenant celui-ci en pleine vigueur.

Le législateur français en créant le système d'institutions d'habitations à bon marché et d'accession à la petite propriété et en le dotant de moyens à l'aide desquels les petites épargnes ouvrières peuvent rendre le maximum d'efficacité économique, a certainement

ouvert de larges perspectives de déprolétarisation aux masses ouvrières. Il est donc nécessaire de connaître de plus près les caractères et le fonctionnement de ces institutions auxquelles il est échu de jouer un si grand rôle dans l'évolution de la société française.

DEUXIÈME PARTIE

La Contribution de l'accession à la petite propriété dans l'œuvre de déprolétarisation

CHAPITRE PREMIER

LE RÉGIME FRANÇAIS DES HABITATIONS A BON MARCHÉ ET DE L'ACCESSION A LA PETITE PROPRIÉTÉ

I. ÉVOLUTION DE LA LÉGISLATION FRANÇAISE

Une large compréhension du problème, doublée d'une noble préoccupation de justice sociale et de charité, inspira la fondation par Jean Dolfus, de Mulhouse, le 10 juin 1853, de la *Société Mulhousienne des Cités ouvrières*. L'exemple de cette première tentative rayonna sur toutes les réformes entreprises depuis dans ce domaine (1).

Cette réalisation était d'autant plus à remarquer que les fondateurs de la Société mulhousienne avaient attaché, dès cette époque, autant d'importance à la

(1) Pour les détails concernant la constitution et le fonctionnement de cette société, V. J.-B. Saget : *Le problème de l'Habitation à bon marché en France et à l'Etranger*, Recueil Sirey, Paris 1919, pp. 11 à 49

question de l'accession des ouvriers à la propriété qu'à celle du logement. « Il est dans l'intention de tous les actionnaires de nos cités ouvrières, écrivaient-ils au Ministre de l'intérieur, de rechercher et de faciliter de préférence la vente des maisons, sans repousser pour cela les demandes de location » (1).

Le problème de la classe des prolétaires se trouvant déjà posé, rien ne fut plus naturel que de lui chercher aussitôt des remèdes, des solutions.

Mais la voie ouverte par la philanthropie patronale n'a été suivie par le législateur que bien plus tard.

L'Exposition Universelle de 1889, qui réserva, à l'exemple de celle de 1867, une place spéciale à l'Économie sociale, donna un nouvel élan aux activités restées jusqu'alors éparses et le plus souvent sans lendemain.

Un congrès des habitations à bon marché se tint à Paris pendant l'Exposition. C'est là que le mouvement se concrétisa, que les efforts se coordonnèrent, que les grandes lignes de l'action future furent tracées. Afin d'assurer au mouvement naissant la continuité indispensable, la *Société française des habitations à bon marché* fut constituée. Ce ne fut pas encore un organisme de réalisations, mais une institution d'action préparatoire : elle fut destinée à servir de centre d'études, d'où naîtraient des initiatives et d'où partiraient les encouragements.

---

(1) Lettre au ministre de l'Intérieur en date du 27 juin 1853, citée par M. Saget dans son ouvrage précité.

C'est M. Jules Siegfried qui prit la direction de la nouvelle société. Ses efforts personnels et ceux de ses dévoués collaborateurs ne tardèrent pas d'aboutir à un premier résultat, au dépôt par M. Siegfried lui-même d'une proposition de loi, le 5 mars 1892, qui devint *loi du* 30 *novembre* 1894.

Ce fut le point de départ de l'œuvre qui sera par la suite assouplie, améliorée, mise au point par d'autres lois pour arriver au stade d'évolution où nous la trouvons aujourd'hui.

Puis M. Paul Strauss prit l'initiative d'améliorer par une loi nouvelle certaines dispositions de la loi de 1894. Ainsi on aboutit à *la loi du* 12 *avril* 1906, remplaçant celle de 1894.

Désormais le système français d'institutions d'habitations à bon marché a trouvé sa première forme. La période des premiers tâtonnements étant close, il n'est pas sans intérêt d'examiner très rapidement les grandes lignes de cette première législation.

S'inspirant des législations étrangères (1), le législateur français a résolument écarté toute intervention de l'État dans la construction des habitations à bon marché. Il a limité son rôle à l'octroi des immunités fiscales à leur profit et à un droit de contrôle qu'il exerce par l'intermédiaire du *Conseil supérieur des habitations à bon marché*, organisme d'étude et agent

(1) Il s'est notamment inspiré de la loi belge du 9 août 1889, de la loi anglaise du 18 août 1890 et de la loi autrichienne du 9 février 1892.

de liaison entre les institutions d'habitations à bon marché et les pouvoirs publics.

Des *comités locaux*, institués eux aussi par la loi de 1894, mais simplement à titre facultatif, prennent sous le régime de la loi de 1906 le nom de *Comités de patronage des habitations à bon marché* et deviennent obligatoires. Au lieu d'être uniquement des organismes de propagande, ils deviennent des rouages indispensables de contrôle.

Ainsi c'est à eux qu'il faudra désormais s'adresser pour obtenir le certificat de salubrité sans lequel on ne peut pas bénéficier des avantages de la loi.

La loi de 1894 a voulu réserver le bénéfice de ses dispositions à une catégorie sociale dont la situation méritait des égards spéciaux et qu'il s'agissait encore de définir. Mais au lieu de définir les bénéficiaires éventuels, la loi de 1894 a préféré définir uniquement *la maison à bon marché*, en supposant qu'une habitation de ce genre ne pouvait être utile qu'à des personnes de situation modeste. La loi de 1906 a innové sur ce point. Elle définit la catégorie de personnes, susceptibles d'être admises à jouir des avantages de ces institutions, dans les termes suivants : *personnes peu fortunées, notamment les travailleurs vivant principalement de leur salaire* (art. 1er).

Elle a néanmoins maintenu la définition de la maison à bon marché contenue dans la loi de 1894 et conservé la méthode consistant à fixer la valeur limite des maisons en en déterminant la valeur locative et le taux auquel ce loyer doit être capitalisé.

La loi de 1906 étend en outre la notion de la maison à bon marché aux jardins dont la superficie ne dépasse pas 5 à 10 ares, suivant les cas.

La législation que nous venons de résumer a eu pour but de faciliter, de permettre aux travailleurs la constitution d'un modeste foyer. Et pour qu'il reste acquis à leurs familles en cas de mort prématurée du chef de la famille elle exige l'établissement préalable d'une assurance-vie, toutes les fois que l'acquéreur se libère par annuités.

Mais les règles des lois successorales concernant le partage constituaient toujours un danger très grave pour ces petites propriétés. Aussi le législateur s'est efforcé d'en atténuer les conséquences.

La loi de 1906, dérogeant aux règles de droit commun (art. 815 du Code civil), décide qu'à la demande du conjoint survivant ou d'un des descendants, l'indivision de la maison peut être prolongée au moins pendant cinq ans après le décès. D'autre part, pour en empêcher la vente, chacun des héritiers ou le conjoint copropriétaire peut la reprendre sur estimation.

Enfin, pour doter les sociétés d'habitations à bon marché des moyens financiers suffisants, la loi a autorisé non seulement les Caisses d'Épargne, la Caisse des Dépôts et Consignations, les bureaux de bienfaisance, les hospices et les hôpitaux, mais aussi les communes et les départements à leur apporter leur concours, tant sous la forme de souscription des actions et des obligations que sous celle d'avances et de garantie d'intérêts.

Cette législation constitue un considérable progrès, mais n'étant pas complète, elle ne fut pas suivie de tous les résultats qu'on aurait été en droit d'attendre. Il a fallu de nouveaux et persévérants efforts pour y parvenir.

La réforme qui marqua la deuxième et la plus importante étape dans l'évolution de la législation française en cette matière, fut réalisée par la *loi du* 10 *avril* 1908. Due à l'initiative de M. Alexandre Ribot, cette loi est plus communément connue sous le nom de son auteur.

M. Ribot poursuivait un double but : étendre le bénéfice de la législation sur les habitations à bon marché à la petite propriété rurale et doter tout ce système d'un organisme nouveau qui permit aux travailleurs d'accéder à la propriété avec le maximum de facilité.

Dans ce but, la nouvelle loi innove sur deux points principaux : 1° elle étend les avantages de la législation en vigueur aux jardins et aux champs, même s'ils ne sont pas des dépendances de la maison, à condition que leur superficie et leur prix d'acquisition ne dépassent pas un maximum déterminé (1) et qu'ils soient exploités par l'acquéreur lui-même ou par sa famille ; 2° elle crée les *sociétés de Crédit immobilier*, qui sont autorisées à faire des avances hypothécaires,

(1) Ce maximum est fixé par l'art. 46 de la loi du 5 décembre 1922 à un hectare de superficie et à 1.200 francs de prix d'acquisition, y compris les charges.

à des taux d'intérêt très réduits, aux particuliers qui veulent acquérir ou se faire construire une maison individuelle rentrant dans le cadre de la définition légale des maisons à bon marché.

En outre la loi Ribot institue l'intervention de l'État au profit de ces sociétés, en le chargeant de leur faire des avances au taux de 2 pour cent et jusqu'à concurrence d'un chiffre global fixé par la loi (1), à condition que le taux des intérêts perçus par elles ne soit pas supérieur à 3 et demi pour cent (2).

Nous étudierons un peu plus loin le fonctionnement de ces différentes sociétés. A cette occasion nous pourrons mieux apprécier les avantages de chacune d'entre elles. Mais il est permis d'affirmer d'ores et déjà que la législation française en cette matière aurait présenté une grave lacune, si l'heureuse initiative de M. Ribot n'était pas intervenue pour lui donner un esprit nouveau et une orientation plus large au point de vue économique et social en la transformant, de législation *des habitants* en législation de la *petite propriété*. C'est grâce à la loi Ribot que ces institutions ont pu jouer un rôle important dans l'œuvre de déprolétarisation.

Après cette loi l'évolution de la législation sur les habitations à bon marché se poursuivit.

---

(1) Ce chiffre primitivement fixé à 100 millions, a été successivement porté à 350 millions (art. 1 de la loi du 6 décembre 1923).

(2) Les familles nombreuses bénéficient généralement d'un taux encore plus réduit.

Ainsi le gouvernement de M. Caillaux déposa, le 21 novembre 1911, un projet de loi tendant à donner aux communes la faculté de construire et de gérer des habitations à bon marché en régie intéressée. Ce projet fut suivi de la proposition dont MM. Sembat et Chéron saisirent la chambre le 1er février 1912 et qui avait pour but d'accorder aux communes le droit de construire et de gérer les habitations à bon marché en régie directe. Pour leur faciliter la réalisation de cette tâche, la proposition Sembat-Chéron les faisait bénéficier des crédits ouverts en vertu de la loi de 1908.

La Commission compétente dont le rapporteur était M. Bonnevay préféra adhérer au système italien de construction et de gestion par l'entremise des *Offices publics* (communaux, intercommunaux et départementaux) jouissant d'un large concours financier de la part de la commune, du groupe de communes ou du département intéressés, mais ayant une personnalité distincte.

C'est en faveur de cette solution que le Parlement se prononça et le projet de la Commission devint *loi du 23 décembre* 1912.

Au lendemain de la guerre il devint urgent de réformer sur certains points la législation en vigueur afin d'adapter les sociétés et les offices existants aux nouvelles conditions dans lesquelles leur activité allait désormais s'exercer. Mais parmi ces réformes la plus nécessaire, la plus urgente et la plus importante était celle qui consistait à systématiser, à codifier tous ces nombreux textes épars et encombrants. De ce travail,

entrepris dès 1920, sortit *la loi du* 5 *décembre* 1922 qui codifie les textes législatifs existants.

La législation française sur les habitations à bon marché n'a certainement pas atteint le suprême degré de son évolution ; toute une série de réformes attendent dans les cartons du Parlement.

D'ailleurs la loi en cette matière nous paraît appelée à évoluer par la force des choses souvent et profondément. Car tant qu'on n'envisageait le problème que du point de vue de l'amélioration de l'habitation, on pouvait espérer parvenir assez rapidement et assez facilement à édifier un système définitif. Mais depuis que la loi Ribot est venue placer au premier plan la question de l'accession à la propriété et surtout depuis que l'expérience a démontré que c'est l'économie de cette loi qui correspond le mieux aux véritables aspirations de la classe ouvrière française, cette législation doit s'adapter de plus en plus à l'immense tâche de déprolétarisation qui s'impose chaque jour davantage, au fur et à mesure que grandit le désir très légitime des travailleurs d'accéder à la propriété de leurs maisons.

II. LES PRINCIPAUX ORGANISMES D'HABITATION A BON MARCHÉ ET D'ACCESSION A LA PETITE PROPRIÉTÉ

Rappelons qu'en son état actuel la législation française établit trois types essentiels d'organismes d'ha-

bitations à bon marché et d'accession à la propriété. Ce sont, comme nous l'avons vu, *les Sociétés d'habitations à bon marché* créées par les lois des 30 novembre 1894 et 12 avril 1906 ; les Sociétés de *Crédit Immobilier* instituées par la loi Ribot du 10 avril 1908 et *les Offices Publics d'habitations à bon marché* qui, en vertu de la loi organique du 23 décembre 1912, peuvent être communaux, intercommunaux ou départementaux.

Il faudrait y ajouter encore diverses *personnes morales*, publiques ou privées, que le loi autorise à apporter à cette œuvre leurs concours direct ou indirect (1), ainsi que diverses *fondations* dues à l'initiative et à la générosité privées (2). Mais nous laisserons ces institutions auxiliaires en dehors de notre étude.

Les principaux organismes que nous venons d'énumérer se distinguent les uns des autres et au point de vue *juridique* et au point de vue du *but* qu'ils poursuivent.

---

(1) Ce sont notamment les départements et les communes, la Caisse des Dépôts et Consignations, les Caisses d'Épargne ordinaires, les Bureaux de bienfaisance, les hospices et les hôpitaux, les sociétés et les unions de sociétés de secours mutuel, les syndicats professionnels, l'Office national des mutilés et réformés de guerre. La loi les autorise soit à construire seulement, soit à construire et à gérer à la fois les immeubles économiques, soit à consentir des prêts hypothécaires à des particuliers qui veulent acquérir ou se faire construire une maison individuelle.

(2) Les fondations, qui sont au nombre de sept, sont les suivantes : *à Paris* : la fondation Jules Lebaudy, la fondation pour les habitations hygiéniques des employés de la banque du commerce et de l'industrie, la fondation Rothschild ; à *Lyon* : la fondation Gillet ; *à Mayenne* : la fondation Guyard : *en Alsace-Lorraine*, la fondation « Union-Home » (Mulhouse) et la Fondation Utzschneider-Oster (Sarreguemines).

En ce qui concerne leurs particularités d'ordre juridique, il suffit de souligner que les Offices Publics sont des *établissements publics*, c'est-à-dire des entités de droit public, tandis que les sociétés d'habitations à bon marché et celles de Crédit Immobilier sont des *sociétés commerciales* et comme telles soumises aux règles du droit privé, relatives à ces sociétés, sauf les dérogations expressément accordées par des lois spéciales (1).

Aussi le premier noyau des ressources financières dont disposent les Offices est composé de *dotations*, mobilières ou immobilières, qui leur sont attribuées par les communes, les groupes de communes ou les départements auprès desquels ils sont institués, tandis que le *capital social* des sociétés d'habitations à bon marché ou de Crédit Immobilier est formé par les souscriptions d'actions émises par elles.

Ni la participation de certaines personnes morales publiques à la formation de ce capital, qui n'est d'ailleurs qu'accessoire, ni certaines restrictions (limitation de dividende, contrôle, etc.) que la législation en vigueur leur impose en échange des avantages qu'elle leur accorde, n'altèrent en rien le caractère juridique de ces sociétés.

Mais si on veut classer ces institutions en tenant compte uniquement de leur *but*, on est amené à les

---

(1) Ainsi la loi du 27 avril 1923, modifiant l'art. 7 de la loi du 5 décembre 1922 déroge aux dispositions de l'art. 49 de la loi du 24 juillet 1867 relatives au capital social des sociétés coopératives.

répartir en ceux catégories : l'une comprenant les Offices Publics et les Sociétés d'habitations à bon marché et l'autre les Sociétés de Crédit Immobilier.

Les Sociétés d'habitations à bon marché, qu'elles soient anonymes ou coopératives, ont pour but de réaliser, conformément à la loi, *soit l'acquisition, la construction, la vente ou la location des habitations à bon marché... soit l'amélioration et l'assainissement d'habitations existantes* (1), tandis que les Offices Publics *ont pour objet exclusif l'aménagement, la construction et la gestion d'immeubles salubres... ainsi que l'assainissement de maisons existantes* (art. 8).

Il est donc certain que les sociétés d'habitations à bon marché peuvent faciliter à leurs clients ou à leurs sociétaires l'accession à la propriété ; en outre les travaux préparatoires de la loi de 1912 permettent de croire qu'il en est de même en ce qui concerne les Offices Publics, sauf lorsqu'il s'agit de la construction ou de la gestion des habitations pour familles nombreuses. Mais en fait le but que ces institutions ont poursuivi jusqu'ici consiste principalement à *multiplier les habitations économiques et salubres*, à affranchir le travailleur et sa famille du taudis, sans se préoccuper de le rendre propriétaire.

Cette dernière tâche a été confiée surtout aux sociétés de Crédit Immobilier, qui, par contre, ne construisent, n'acquièrent et ne gèrent aucun immeuble.

---

(1) Art. 2, § 1 des *Statuts-types*.

Elles ont pour but de *consentir* « *des prêts hypothécaires individuels destinés soit à l'acquisition de champs ou jardins, soit à l'acquisition ou à la construction de maisons individuelles à bon marché* » (art. 19). Elles peuvent également *faire* « *des prêts individuels hypothécaires pour faciliter l'acquisition, l'aménagement, la transformation et la reconstitution des petites exploitations rurales* » (art. 19), pourvu que les emprunteurs remplissent les conditions prévues par la loi. Elles peuvent en outre accorder des avances aux sociétés d'habitations à bon marché, à condition que celles-ci les emploient de la façon dont la société prêteuse elle-même les aurait employées (art. 19).

Les caractères particuliers des sociétés de Crédit Immobilier ressortent donc très nettement : ce sont des *sociétés de crédit*, spécialisées dans le *crédit immobilier* destiné aux habitations à bon marché et aux propriétés qui leur sont assimilées. Mais elles sont aussi des institutions ayant pour but de *propager la propriété* et d'en faciliter l'accès à une certaine catégorie de particuliers définie par la loi. Qu'elles réalisent leur tâche directement, par voie de prêts individuels, ou indirectement, par voie d'avances aux sociétés d'habitations à bon marché, leur action en toutes circonstances aboutit principalement à augmenter le nombre des propriétaires. Voudraient-elles même faire autre chose que de faciliter à leur clientèle l'accession à la propriété de la maison, du jardin, du champ, elles ne le pourraient pas.

C'est grâce à ces caractéristiques que les sociétés

de Crédit Immobilier apparaissent même à première vue comme des *institutions de déprolétarisation.*

Quant aux ressources qui sont mises à la disposition des offices et des sociétés, elles se composent d'une part de dotations attribuées aux offices publics par les communes, les groupes de communes ou les départements, et de *capitaux sociaux* constitués par l'émission d'actions par les sociétés d'habitations à bon marché et les sociétés de Crédit Immobilier ; d'autre part, de *capitaux d'emprunts* formés par les *avances* accordées à ces organismes par l'État ou par l'*émission d'obligations.* En d'autres termes l'ensemble de ces ressources provient du concours privé et du concours de l'État. Tant qu'il s'agit de la souscription d'actions et d'obligations de ces sociétés, le concours privé est l'élément prépondérant, alors que les dotations des offices publics sont dues exclusivement au concours des personnes morales publiques auprès desquelles ils fonctionnent.

Les actions souscrites doivent être libérées du quart lorsqu'il s'agit des sociétés constituées sous la forme de sociétés anonymes. Par contre lorsqu'il s'agit des sociétés coopératives, il suffit que leur capital effectivement versé atteigne le dixième de son montant nominal ; mais pratiquement, afin de bénéficier d'un pouvoir d'emprunt plus considérable, même les sociétés coopératives sont obligées d'exiger de leurs sociétaires le versement du cinquième des actions souscrites (1).

(1) V. art. 31, § 3 de la loi du 5 décembre 1922.

Toutefois quelle que puisse être l'importance de ces ressources, elles ne suffiraient certes pas pour permettre à ces institutions de poursuivre la réalisation de leur programme d'action par leurs propres moyens. Dans ces conditions, elles doivent chercher ailleurs que dans leur capital social ou dans l'emprunt obligatoire les ressources indispensables.

C'est là précisément que l'État intervient financièrement en leur accordant des avances au fur et à mesure de leurs besoins dans les conditions et limites fixées par la loi.

Aux termes de la loi du 6 décembre 1923, le chiffre global de ces avances a été fixé à 500 millions pour les Offices publics, les sociétés et les fondations à bon marché et à 350 millions pour les sociétés de Crédit Immobilier, le montant des avances à accorder au cours de chaque exercice financier devant être inscrit dans le budget. Ces avances sont effectuées par l'intermédiaire de la Caisse des dépôts et consignations ; les crédits destinés aux Offices publics et aux sociétés d'habitations à bon marché sont prélevés sur les fonds des Caisses d'épargne, tandis que ceux qui sont réservés aux sociétés de Crédit Immobilier sont puisés dans les fonds de la Caisse nationale des retraites pour la vieillesse (1).

---

(1) On estime que les fonds des Caisses d'Épargne gérés par la Caisse des dépôts et consignations se chiffrent à 9 milliards environ, tandis que les fonds de la Caisse Nationale des retraites pour la vieillesse atteignent, croit-on, 4 miliards et demi.

Depuis que le montant maximum d'un livret d'épargne a été porté

Mais l'État ne les accorde qu'autant qu'il s'est au préalable entouré de certaines garanties qui sont également prévues par la loi. Ainsi lorsqu'il s'agit des Offices publics ou des Sociétés d'habitations à bon marché, « les prêts seront subordonnés à l'inscription d'une hypothèque de premier rang, à moins que le paiement des annuités ne soit garanti par la commune ou le département » (art. 22, al. 5). Il en est autrement lorsqu'il s'agit des sociétés de Crédit Immobilier. Ces sociétés s'étant garanties elles-mêmes par des inscriptions d'hypothèques sur les maisons de leurs débiteurs et par des contrats d'assurance que ceux-ci ont été obligés de réaliser avant d'obtenir les avances demandées, l'État se trouve par là lui-même couvert contre les risques possibles. En outre, la partie du capital social libérée est placée en fonds d'État, en valeurs garanties par l'État et en obligations des chemins de fer et sous cette forme déposée à la Caisse des dépôts et consignations pour servir également de garantie des emprunts contractés. Puis ces sociétés possèdent la réserve supplémentaire que constitue la partie du capital restant à appeler. C'est en se basant sur tous ces éléments que la Caisse des dépôts et consignations effectue les avances pour le compte de l'État, en laissant une marge comme garantie supplémentaire contre les aléas imprévisibles. Mais cette marge est diminuée

---

à 7.500 francs (loi du 25 avril 1925) au lieu de 5.000 francs, il y a lieu de croire que les fonds des Caisses d'Épargne ont augmenté dans des proportions assez sensibles.

c'est-à-dire *le pouvoir d'emprunt* des sociétés est considérablement augmenté si la commune ou le département leur donne sa garantie (1).

Lorsque la *Commission d'attribution des prêts* s'est prononcée sur le montant des avances à accorder, le Trésor verse aux institutions hypothécaires le montant déterminé, puis lui-même se fait rembourser ces sommes par la Caisse des dépôts et consignations.

La caractéristique de ce concours financier de l'État est qu'il n'entraîne pour celui-ci aucun sacrifice en capital, car les avances accordées aux différentes institutions d'habitations à bon marché comportent pour elles l'obligation d'en rembourser le montant dans un délai qui ne peut dépasser 25 à 40 ans suivant les cas (2).

Ces avances ne sont pas faites non plus tout à fait gratuitement, puisque les institutions débitrices sont tenues à payer un intérêt de 2 pour cent ou de 2 francs 50 pour cent. Lorsqu'il s'agit des avances aux Offices publics et aux Sociétés d'habitations à bon marché, le taux est de 2 pour cent « si les fonds sont employés à faciliter l'acquisition, la construction, l'aménagement ou l'assainissement de maisons individuelles à bon

---

(1) V. à ce sujet l'art. 27 de la loi du 5 décembre 1922. Pour le calcul du *pouvoir d'emprunt*, V. N. Roch : *Exposé pratique de la législation des habitations à bon marché et de la petite propriété*. Editions de « Ma petite Maison », Paris, 1923, p. 161 à 164.

(2) V. l'art. 22 de la loi du 5 décembre 1922. V. également Robert Ducrocq : *L'Intervention financière de l'Etat et des personnes publiques dans l'amélioration du logement populaire*, Camille Robbe, Lille, 1925, p. 109

marché, ou l'acquisition de petites propriétés » ; il est de 2 fr. 50 pour cent « si les fonds sont employés à l'acquisition, à la construction, à l'aménagement ou à l'assainissement de maisons à bon marché ou bien à l'acquisition de petites propriétés destinées à la location simple ». Par contre lorsqu'il s'agit des prêts aux sociétés de Crédit Immobilier, le taux est uniformément fixé à 2 pour cent en raison du but poursuivi par ces sociétés.

La loi favorise donc très nettement les opérations tendant à l'accession des travailleurs à la propriété de leurs maisons.

Ces taux étant sensiblement inférieurs et au taux moyen du loyer des capitaux et à celui des placements actuels de la Caisse des dépôts et consignations, qui est d'environ 6 fr. 50 pour cent. l'État prend à sa charge la différence entre ce dernier taux et celui qui est payé à cette Caisse par les institutions débitrices. En définitive la charge réelle qui grève le budget de l'État est constituée de cette différence entre les deux taux, soit une dépense annuelle qui actuellement ne peut dépasser 35 millions.

Dans ces conditions, il serait exagéré d'affirmer que l'État fait œuvre d'*assistance* lorsqu'il intervient financièrement au profit de ces institutions. En effet ses libéralités se bornent uniquement aux *subventions* qu'il a réservé aux sociétés d'habitations pour familles nombreuses, dont nous n'avons pas à nous occuper dans notre étude.

Une dernière question nous semble devoir être

posée, à savoir si les institutions d'habitations à bon marché dont nous connaissons les principales caractéristiques ainsi que les moyens financiers, possèdent aussi les méthodes d'action susceptibles de donner à la petite épargne ouvrière le maximum d'efficacité économique et aux aspirations élémentaires du prolétariat le maximum de chances de réalisation et d'opérer ainsi cette immense transformation sociale que nous avons appelée *déprolétarisation ?*

En envisageant la question d'un point de vue purement pratique (1), on voit que le travailleur qui désire parvenir à la propriété de sa maison par l'intermédiaire d'une de ces institutions, pourra le faire soit *au bout d'une certaine période*, en commençant par en jouir à titre de locataire, soit *immédiatement*, mais en contractant une dette. Suivant le mode d'accession à la propriété pour lequel il aura opté, il aura recours soit à une société d'habitations à bon marché, coopérative ou anonyme, soit à une société de Crédit Immobilier.

S'il préfère parvenir progressivement à la propriété, sans contracter d'emprunt, la société d'habitations à bon marché à laquelle il s'adressera lui *louera* la maison avec *promesse de vente*. Celle-ci n'aura lieu qu'au bout du délai convenu pendant lequel le futur propriétaire aura à payer un loyer annuel comprenant aussi la somme nécessaire à l'amortissement du prix

(1) En ce qui concerne les modalités pratiques des opérations auxquelles se livrent ces institutions, nous renvoyons à l'ouvrage de M. N. Roch, que nous avons déjà eu l'occasion de citer.

de cette maison. Si cette société est une société coopérative, le locataire-sociétaire touchera tous les ans, s'il y a lieu, un dividende qui viendra en déduction de ce qu'il doit sur le montant des actions souscrites et non libérées. C'est ce montant qui représente le prix de la maison qui lui sera *attribuée* lorsqu'il sera entièrement versé. A ce moment il y aura un véritable partage de l'avoir social : la maison, dont il n'avait la jouissance qu'à titre de locataire, lui appartiendra désormais en toute propriété en vertu de ce partage.

Le système pratiqué par les sociétés d'habitations à bon marché présente des avantages appréciables. Il assure au petit épargnant la possibilité de parvenir à la propriété de sa maison, si modeste que soit sa puissance d'épargne, à condition qu'il persévère dans cet effort pendant un certain nombre d'années.

Il y a pourtant un inconvénient qui est peut-être la cause que les travailleurs s'orientent plus volontiers vers d'autres systèmes et qui vient de ce qu'il ne réalise l'accession définitive et effective à propriété qu'après un délai assez long. Il est en effet à craindre que cette perspective éloignée d'arriver à la réalisation d'un tel projet, ne finisse par décourager le travailleur épargnant. Pour cette raison le système du Crédit Immobilier nous semble offrir des avantages plus sérieux.

Cette institution avance aux travailleurs, réunissant les conditions requises, les sommes nécessaires pour acquérir, ou pour se faire construire, à l'endroit où ils désirent et de la façon qui leur convient le mieux, une habitation individuelle rentrant dans le cadre de

la définition légale des habitations à bon marché. Le travailleur entre ainsi immédiatement en possession de ce bien sur lequel la société prêteuse n'a d'autres droits que ceux d'un créancier hypothécaire.

On peut donc affirmer que le Crédit Immobilier, par la rapidité avec laquelle le travailleur qui a recours à ses services, peut parvenir à la propriété effective, offre les plus réelles possibilités du meilleur emploi de son épargne. Avec un minimum d'économies réalisées, le travailleur obtient le maximum de résultats. Ce n'est pas, comme dans le système des sociétés d'habitations à bon marché dans un avenir plus ou moins rapproché et s'il paie régulièrement, que le travailleur deviendra propriétaire, mais il commence par être propriétaire, puis paie progressivement ce qu'il doit. Dans le premier cas le prolétaire épargnant ne conquiert la position sociale de propriétaire que s'il continue à épargner ; dans le deuxième cas dès le début le prolétaire n'existe déjà plus, il ne lui reste qu'à *conserver* sa position sociale en persévérant dans l'épargne.

Objectera-t-on peut-être qu'il ne s'agit là que d'une question de mots ou d'ordre purement psychologique, car devenir immédiatement propriétaire d'une maison qui sera grevée d'hypothèque pendant 10, 20 ou 25 ans ou n'en devenir propriétaire qu'au bout de 10, 20 ou 25 ans, mais après en avoir joui, en attendant cette échéance, à titre de locataire, le résultat est sensiblement le même.

Si la question est posée de cette façon, nous admet-

trons qu'elle est surtout d'ordre psychologique. Mais il n'en faut pas moins tenir compte. Autrement on risque de décourager l'ouvrier épargnant dans ses efforts et de ne pas aboutir aussi complètement au résultat qu'on veut atteindre.

D'autre part cette question peut avoir une importance théorique et pratique qu'on ne soupçonne pas. Il nous semble, en effet, que l'œuvre de déprolétarisation, c'est-à-dire de transformation des esprits par *l'accession à la propriété du foyer familial*, sera d'autant plus intégralement accomplie que les institutions qu'on y utilisera seront susceptibles d'assurer au prolétaire une propriété produisant tous ses effets dans le plus court laps de temps, et c'est moins la propriété en espérance, que la propriété effective, actuelle, qui possède cette puissance. Elle seule a le mérite d'attacher immédiatement au sol national et d'incorporer à la société les masses flottantes des prolétaires.

C'est vraisemblablement pour cette raison que le Crédit Immobilier joue un rôle de plus en plus important dans l'œuvre d'habitations à bon marché et d'accession à la propriété ainsi que dans la vie sociale en général, de sorte qu'il a pris très sérieusement le pas, au cours de ces dernières années, sur toutes les autres institutions d'habitations à bon marché.

A ce sujet les statistiques sont décisives. En effet si nous relevons les crédits accordés aux différentes sociétés, nous constaterons que le Crédit Immobilier fondé en 1908, mais vraiment mis au point en 1910 seulement en a absorbé une quantité de plus en plus

considérable et est arrivé à dépasser de beaucoup les sociétés d'habitations à bon marché, lorsque la guerre d'abord puis la crise financière ensuite ont éclaté.

Le tableau ci-après résume cette situation :

Années	Sociétés d'Habitations à bon marché	Sociétés de Crédit Immobilier
	(en milliers de francs)	
1909	3.148	100
1910	3.405	603
1911	3.931	2.017
1912	2.780	4.200
1913	3.592	15.513
1914	2.538	11.505
1919	21	1.000
1920	91.727	10.528
1921	70.715	30.065
1922	64.972	57.594
1923	97.892	101.775
1924	91.754	105.597

Cette étude un peu sommaire des méthodes d'action des différentes institutions d'habitations à bon marché nous permet néanmoins de répondre par l'affirmative à la question que nous nous sommes posée tout à l'heure, à savoir si ces institutions peuvent donner à l'épargne ouvrière le maximum d'efficacité économique et sociale et si elles correspondent bien au désir des travailleurs de sortir de leur condition sociale en accédant enfin à la propriété foncière.

Mais il nous reste à voir que la portée, l'étendue de cette œuvre réformatrice et régénératrice sont limi-

tées par des obstacles très variés qu'elle rencontre sur son chemin, et que nous devons étudier maintenant.

III. PRINCIPAUX POINTS FAIBLES DU SYSTÈME FRANÇAIS D'HABITATIONS A BON MARCHÉ

Les obstacles auxquels se heurte l'œuvre des habitations à bon marché sont de deux sortes : les uns résultent de l'opinion que se font d'elle les classes intéressées elles-mêmes, aussi bien les classes dirigeantes que le prolétariat ; les autres sont dus aux défauts d'organisation du système, tel qu'il est sorti des mains du législateur français.

On pourrait ajouter encore une troisième catégorie d'obstacles, soit ceux notamment qui résultent des conditions économiques générales. En effet quels que soient les moyens d'action de ces institutions, leur élan trouvera tôt ou tard une limite dans l'ordre économique lui-même, car il est inconcevable qu'on puisse multiplier à l'infini les habitations à bon marché, sans provoquer des troubles économiques très graves, de même qu'il est impossible de concevoir que tout le monde puisse et veuille devenir propriétaire, dans les conditions que nous venons d'exposer (1).

---

(1) La proposition de loi déposée à la Chambre des Députés par MM. Tinguy du Pouet et plusieurs de ses collègues, à la date du 1er août 1924 nous paraît chimérique à plusieurs points de vue et surtout parce qu'elle repose sur l'hypothèse, très peu vraisemblable, qu'il est possible d'inaugurer une politique « propriétariste » qui assurerait aux travailleurs l'accession à la propriété à raison de 100,000 familles par an.

Néanmoins le champ d'action de ces institutions est encore trop vaste pour qu'il y ait lieu déjà de parler de limites, cette activité n'ayant pour ainsi dire qu'à peine commencé (1). En effet, à ne considérer que les besoins les plus immédiats et les plus pressants, les obstacles d'ordre économique n'ont actuellement et pour une période encore très longue qu'une valeur purement théorique.

Par contre les obstacles que nous avons signalés en premier lieu et qu'il nous reste à examiner, sont effectifs, de sorte que si l'œuvre des habitations à bon marché les a surmontés jusqu'ici, c'est la preuve la plus éclatante de sa vitalité et de sa vigueur.

Parmi ceux qui ont entravé le développement de ces institutions, il faut signaler en tout premier lieu les dispositions morales des prolétaires. Ils les ont longtemps ignorées, puis se sont méfié d'elles.

Ce n'est en effet que très lentement qu'ils sont parvenus à connaître le mécanisme et les avantages de ce système. Mais à cette ignorance et à son maintien a énormément contribué le fonctionnement très défectueux des Comités de patronages qui n'ont pas toujours compris leur rôle d'une façon très heureuse (2).

---

(1) En ce qui concerne le nombre des maisons et logements construits jusqu'ici, voir les statistiques quoique partielles, dans le *Bulletin du Ministre du Travail et de l'Hygiène*. Janvier, février, mars 1925, p. 41 et avril, mai, juin 1925, p. 155. Quant aux évaluations du nombre des logements à construire, v. le discours de M. Loucheur, prononcé à la Chambre des Députés, le 26 décembre 1924 ; H. Sellier, *op. cit.*

(2) V. le *Rapport sur les travaux des comités de patronage*, présenté au Président de la République par M. Ivan Martin, *Journal Officiel*

Puis lorsque les travailleurs parvenaient quand même à être informés de l'existence, du rôle et des avantages des institutions d'habitations à bon marché, ils les considéraient avec méfiance comme d'inspiration patronale et destinées avant tout, dans un but souvent contraire à leurs intérêts à les attacher aux entreprises où ils travaillent, alors qu'en réalité une des caractéristiques de ces institutions réside précisément dans le fait de ne pas être d'inspiration de classe, quelle qu'elle soit. Les grands noms d'hommes généreux et clairvoyants, tels que Jules Siegfried, Georges Picot, Cheysson, Jules Simon, Alexandre Ribot et autres, prouvent par eux-mêmes que toute préoccupation égoïste a été éliminée de leur œuvre.

Mais seuls le progrès des institutions créées par la législation en vigueur et les avantages incontestables qu'elles offrent pourront arriver à dissiper ces méfiances. D'ailleurs la multiplication des divers organismes d'habitations à bon marché prouve déjà qu'à cet égard il y a quelque chose de changé.

Voici en effet quel était leur état numérique en 1925, comparé à celui de 1921 :

---

du 9 décembre 1925, p. 849. Dans ce même rapport, nous lisons les lignes suivantes : « Il semble bien que le plus grand nombre des Comités se font de leur rôle une conception beaucoup trop étroite... Il est des comités qui n'ont même pas tenu une seule réunion pendant tout le cours de l'année écoulée (1924). D'autres ne se sont réunis que parce que le préfet avait pris soin de les convoquer, et l'on comprendra sans peine que des réunions faites dans de semblables conditions, n'aient pas été très fécondes en résultats ». Il y a lieu de signaler en outre que, institués par la loi de 1894, ces comités n'étaient, en 1925, qu'au nombre de 122 pour la France et l'Algérie.

Organismes		AU 31 MARS 1921	AU 31 MARS 1925	AUGMENTATION en %
Offices publics		81	176	117
Sociétés d'habitation à bon marché	Coopératives	284	408	44
	Anonymes	190	266	40
Crédit Immobilier		84	157	77
		639	1.007	58

Il est certain que ce développement a été favorisé aussi par la crise des logements qui a vaincu beaucoup d'hésitations : il est à remarquer aussi que ce sont les institutions telles que les Offices Publics et les Sociétés de Crédit immobilier, qui, par leur nature même, donnent aux travailleurs le plus de garantie d'indépendance vis-à-vis du patronat, qui ont réalisé aussi les plus grands progrès. Néanmoins l'ensemble de ces institutions s'étant considérablement développé, on peut admettre que le rythme de cette progression aurait été moins accéléré si la méfiance des travailleurs à leur égard ne s'était pas sensiblement atténuée.

Ainsi, à l'examen des statistiques on constate qu'un des plus redoutables obstacles à l'œuvre de la déprolétarisation a été jusqu'ici victorieusement combattu.

Cette affirmation se trouve encore mieux confirmée par les renseignements relatifs aux professions de ceux qui ont eu recours à ces institutions.

A défaut des statistiques générales, nous reproduisons celles de la Société centrale de Crédit immobilier à Paris.

Jusqu'au 31 décembre 1924 cette société à accordé

2.967 prêts à des travailleurs appartenant aux professions suivantes :

Travailleurs ruraux		23	soit 1 %
Travailleurs urbains	ouvriers manuels	1.624	— 55 %
	employés	811	— 27 %
	divers	509	— 17 %
		2.967	

C'est-à-dire qu'au moins 55 pour cent de ceux qui sont devenus propriétaires par l'intermédiaire de cette société, appartiennent à ces catégories de travailleurs qui sont généralement considérés comme *prolétaires*, même lorsque ce terme est pris dans le sens le plus étroit.

Toutefois pour que l'œuvre de déprolétarisation entreprise par ces institutions, ait toute sa valeur sociale, il est indispensable que toutes les classes sociales et plus particulièrement les classes dirigeantes, lui apportent leur concours notamment le concours financier. Mais c'est précisément sur ce point que surgissent les difficultés, car on prétend dans certains milieux que confier ses capitaux à des sociétés de ce genre est un acte de générosité pure et que la générosité ne peut pas être illimitée ni quant au nombre des personnes de qui elle peut être sollicitée ni quant à son intensité.

Les faits nous démontrent au contraire que confier ses capitaux à ces sociétés n'est pas un acte de générosité, mais un placement souvent lucratif, et que,

d'autre part, la participation des capitalistes à cette œuvre dépasse, en nombre et en importance ce qu'on croit généralement. En ce qui concerne le premier point, il suffira de rappeler que ces petites sociétés, qui correspondent à un intérêt social de premier ordre et à qui la loi elle-même impose la plus grande prudence dans la gestion de leurs affaires, sont le plus souvent administrées non seulement avec dévouement mais aussi avec une compétence remarquable. Dans ces conditions les capitaux qui y sont investis jouissent d'une sécurité qu'il serait difficile de contester. Quant à la productivité de ces capitaux, elle se rapproche sensiblement au taux normal du loyer des capitaux, malgré les limitations imposées par la loi.

Le peu de renseignements statistiques qui existe à ce sujet, prouve néanmoins que leur sitution financière est généralement très satisfaisante (1) et que les dividendes distribués jusqu'en 1924 auraient pu at-

---

(1) V. à ce sujet le *Journal Officiel* du 23 septembre 1924 et du 9 décembre 1925, les rapports de M. Husson sur la situation financière de ces sociétés, pour les exercices de 1923 et 1924.

L'examen de quelques bilans de ces sociétés nous a permis de constater qu'en 1924 beaucoup d'entre elles avaient réalisé des bénéfices atteignant de 15 à 28 pour cent du capital versé, et tout en distribuant le maximum de dividende autorisé à cette époque (soit 4 %), elles ont affecté de 50 à plus de 80 % de ces bénéfices aux réserves spéciales, le restant étant versé aux actionnaires et à la réserve légale. Par conséquent l'augmentation du maximum de dividende autorisé n'a certainement pas affecté leur situation financière.

En outre 292 sociétés ayant communiqué à temps leurs bilans pour l'exercice 1923, une bonne partie avaient distribué à leurs actionnaires le maximum de dividende autorisé (67 sociétés d'habitations à bon marché sur un total de 226, soit 30 %, et 53 sociétés de crédit immobilier sur 66, soit 80 %).

teindre un taux sensiblement plus élevé si la loi l'avait autorisé. La loi du 10 avril 1925 a d'ailleurs porté leur limite de 4 à 6 pour cent, pour suivre le mouvement du rendement des capitaux. Par conséquent, désormais une bonne partie de ces sociétés pourront répartir à leurs actionnaires un dividende de 6 pour cent net d'impôt sur le revenu des valeurs mobilières, c'est-à-dire qu'elles pourront rémunérer leurs capitaux d'une façon plus avantageuse que beaucoup d'autres entreprises des plus prospères.

Est-il donc surprenant que malgré ces préjugés la participation des capitalistes à la formation du capital social de ces sociétés ait été assez importante ? A la date du 31 décembre 1923, les 790 sociétés d'habitations à bon marché et de Crédit Immobilier disposaient d'un capital de 305 millions de francs environ, se répartissant comme suit :

Sociétés d'habitations à bon marché	coopératives...	118.286.360
	anonymes....	141.341.300
Sociétés de Crédit Immobilier.....		45.289.800

Il en résulte qu'il n'y avait guère qu'un peu plus d'un tiers de ce capital (118 millions ou 38 %) qui était dû à la coopération. Les deux autres tiers ont été souscrits soit par des capitalistes soit pas différentes personnes morales autorisées par la loi à cet effet. Or, comme de l'aveu de M. Risler, le concours de ces dernières était très réduit (1), on peut évaluer à

(1) Les caisses d'épargne n'ont placé jusqu'au 31 décembre 1923 que 6 millions et demi en actions de ces sociétés. Ce chiffre a augmenté

environ 180 millions, soit près de 60 pour cent, l'apport des capitalistes à l'œuvre des habitations à bon marché sous forme de souscription des actions.

Dans ces conditions, les obstacles qui se dressent en face de l'œuvre de la déprolétarisation du fait de la méfiance des prolétaires et des hésitations des non-prolétaires, se trouvent réduits très sensiblement, de sorte qu'ils ne constituent pas actuellement un danger immédiat pour l'œuvre elle-même.

Mais parmi les dangers qui menacent d'une façon plus immédiate et plus grave toute cette activité, il en est deux qui méritent une attention particulière. Le premier consiste dans l'obligation pour les emprunteurs du Crédit Immobilier de justifier pour pouvoir obtenir les avances demandées, de la possession au moins du cinquième du prix d'achat ou de revient de la propriété qu'ils veulent acquérir (art. 45 § 1. Il en est de même, comme nous l'avons vu plus haut, des sociétés coopératives d'habitations à bon marché (1).

Sur la question de l'apport qui est ainsi exigé des futurs propriétaires, les opinions sont très partagées. En principe, il nous semble qu'une pareille mesure se justifie non seulement du point de vue de la sécu-

---

à 8 millions et demi au cours de l'exercice 1924, ce qui représente environ 3 % de leur fortune personnelle, telle qu'elle a été évaluée par M. Justin Godard dans son discours à la Chambre des députés au cours de la séance du 16 janvier 1925. V. les *rapports du Conseil supérieur des Habitations à bon marché* pour les années 1923 et 1924.

(1) Voir ci-dessus p. 104.

rité des sociétés prêteuses elles-mêmes, ce qui est déjà très important et très légitime, mais même d'un point de vue plus général.

Celui qui veut accéder à la propriété, celui qui veut réorganiser sa vie sur cette base, par des efforts d'économie et de discipline doit, pour faire appel au crédit, avoir déjà donné des preuves suffisantes de ces qualités dans le passé. C'est pourquoi le législateur a eu la prudence d'imposer aux futurs emprunteurs d'apporter à la société prêteuse la garantie matérielle de leurs économies et la garantie morale de leur sagesse et de leur persévérance dans l'effort (1).

Mais si le principe de l'apport procède d'une saine préoccupation sociale, et par suite ne pourrait être aboli sans graves dangers, sa rigidité, son uniformité qui ne tiennent pas compte de la diversité des cas qui peuvent se présenter et qu'on ne devrait pas négliger, vont parfois à l'encontre du but même pour lequel le Crédit Immobilier a été créé. Il arrive notamment qu'en exigeant des emprunteurs un effort d'épargne aussi considérable, on finit par écarter de l'accession à la propriété des familles ouvrières qui ont donné d'autres preuves d'un parfait équilibre que celui résultant des économies réalisées. Tout au moins cette obligations leur rend l'accession à la propriété extrêmement difficile et ces difficultés augmentent parallèlement

(1) Voir dans ce sens l'opinion de M. André Berthon, avocat à la Cour d'appel, dans son *Etude de la loi du* 10 *avril* 1908 *relative à la petite propriété et aux habitations à bon marché*, A. Rousseau, éditeur, Paris, 1909, p. 73-74.

avec les charges de famille. Ainsi la déprolétarisation se trouve limitée et entravée par cette même loi qui lui a donné les premières et les plus essentielles possibilités de réalisation.

Pour ce motif M. Bovier-Lapierre a préconisé l'abaissement du taux de l'apport à un huitième et même à un dixième pour les pensionnés de guerre et pour les chefs de famille suivant le degré d'invalidité pour les premiers et le nombre d'enfants pour les seconds.

Il est à souhaiter que la législation française soit modifiée, améliorée, assouplie sur ce point. Car il est inconcevable que dans l'aménagement d'un des plus puissants facteurs de la paix et de l'équilibre sociaux on ne tienne qu'insuffisamment compte du fait que celui qui est entré dans la vie avec confiance et avec loyauté, en assumant, sans vils calculs ni délais, les charges et les soucis qu'elle impose, et celui qui s'est sacrifié pour le bien commun, sont aussi dignes de retrouver leur véritable place dans la société, que ceux qui, sans charges et sans risques, ont pu tirer du produit de leur travail des économies suffisantes pour répondre aux exigences de la loi.

Mais si les exigences exagérées d'apports limitent l'activité des institutions d'habitations à bon marché, leur organisation financière menace de la paralyser totalement.

Nous avons déjà vu que la partie la plus importante, même essentielle, des ressources dont disposent ces sociétés consiste en avances que l'État met à leur disposition.

Le total de ces crédits a été fixé par la loi de 1923 à 850 millions de francs. Sur cette somme la Caisse des Dépôts et Consignations a versé, jusqu'au 31 décembre 1924, pour le compte de l'État, aux différents organismes d'habitations à bon marché une somme globale de 660 millions, se répartissant comme suit (1) :

	PRÊTS A 2 °/o		PRÊTS A 2,5 °/o		TOTAL	
	Nombre	Somme	Nombre	Somme	Nombre	Somme
Communes	3	1.093.000	1	40.000.000	4	41.093.000
Offices publics	21	3 585.400	100	201 279.800	121	204.865.000
Sociétés d'habitations à bon marché — anonymes	11	2.096.000	40	32.581.660	51	34.677.600
Sociétés d'habitations à bon marché — coopératives	184	36.694.200	10	1 787.200	194	38.481.400
Crédit Immobilier	711	340.525.900	—	—	711	340.525.900
	930	383.994.500	151	275.648 600	1.081	659.643.100

Au cours de l'année 1925, les crédits ont été épuisés et l'État, par suite de ses embarras financiers, n'est plus à même de seconder cette œuvre. Ainsi privée des ressources indispensables, elle entre dans une période d'inactivité presque complète.

Nous n'avons pas besoin d'insister sur les dangers d'une interruption dans son fonctionnement et ceci précisément au moment où la société a le plus besoin de ses services. Mais ce grave danger est la conséquence presque fatale de cette organisation qui subordonne toute l'activité en matière des habitations à bon marché et de l'accession à la propriété aux possibilités financières de l'État, qui peut avoir des préoccupations financières plus pressantes surtout à une époque

(1) La loi de finances du 13 juillet 1925 a pu y ajouter pour l'année 1925 environ 210 millions compte tenu des annulations effectuées sur les avances précédemment consenties.

comme celle qui a suivi la guerre. Mais même lorsque l'État peut soutenir les efforts de ces institutions, la Caisse des dépôts et consignations, par l'intermédiaire de laquelle les avances leur sont distribuées, peut se trouver dans la nécessité de défendre la liquidité de ses emplois et de fermer, pour cette raison, ses caisses aux habitations à bon marché qui n'offrent en somme que des possibilités de placements à long terme.

Se rendant compte de ce danger, MM. Bonnevay et Loucheur déposèrent dès 1920, alors que ces institutions n'avaient pas pris encore tout leur essor, une proposition de loi tendant à modifier le système financier en vigueur. Elle prévoyait la création d'unions régionales des Offices Publics et des Sociétés d'habitations à bon marché, pouvant emprunter directement les fonds nécessaires par voie d'émission d'obligations. Afin de faciliter ces opérations, l'État devait garantir les emprunts ainsi contractés et même prendre à sa charge une partie du service d'intérêts qu'ils comporteraient. La Chambre des députés vota cette proposition dès le 4 novembre 1921 et, en attendant qu'elle passe au Sénat, le gouvernement, en la personne du Ministre du Travail, M. Justin Godard, s'est déclaré favorable à cette réforme et a envisagé en outre l'éventualité de l'étendre aux sociétés de Crédit Immobilier qui étaient restées exclues de la proposition primitive (1).

(1) V. le discours de M. Justin Godard à la Chambre des députés, séance du 16 janvier 1925.

En 1922 MM. Peyroux et Archimbaud ont proposé la création d'une *Caisse Nationale de la Construction* qui devait être alimentée par le produit d'une taxe spéciale sur la propriété bâtie, sur le commerce et l'industrie et sur les dons et legs. A la même époque la Commission des Finances de la Chambre des députés se prononça en faveur de *Caisses d'habitations* devant également être alimentées par une taxe sur la valeur locative des immeubles existants et ayant pour but de faciliter tout spécialement les opérations des institutions d'habitations à bon marché.

Puis M. Loucheur lui-même recommanda au gouvernement (26 décembre 1924) de faire un nouvel appel à la Caisse des dépôts et consignations, tout en reconnaissant que la participation de celle-ci doit être limitée à cause de la nécessité pour elle de sauvegarder la liquidité de ses opérations. Par contre M. Thoumyre réclama (16 janvier 1925) une plus large participation des Caisses d'Épargne et engagea le gouvernement à entreprendre des négociations avec les compagnies d'assurances qui pourraient consacrer une partie de leurs réserves aux habitations à bon marché. Enfin, M. Risler préconisa l'idée de substituer le Crédit Foncier à la Caisse des dépôts et consignations.

Ce sont en quelques mots les principaux projets qui ont été jusqu'ici élaborés et soutenus afin de remédier au danger auquel se trouve exposée toute l'œuvre des habitations à bon marché, et plus particulièrement celle de l'accession à la propriété, par suite des défauts de son organisation financière.

Il faut éliminer d'abord tous ceux qui n'ont qu'un caractère de palliatifs ; tel est le cas de la recommandation de M. Loucheur de tenter des nouveaux efforts auprès de la Caisse des dépôts et consignations ; tel est le cas aussi des suggestions de M. Thoumyre qui voudrait associer à cette œuvre dans une plus large mesure les caisses d'épargne et les compagnies d'assurances. Il faut éliminer aussi comme irréalisables, les propositions tendant à procurer les moyens financiers nécessaires aux institutions d'habitations à bon marché par voie de taxes fiscales. Il est en effet improbable qu'une pareille réforme puisse aboutir à une époque où l'État est obligé de puiser très largement dans le revenu du contribuable pour satisfaire à ses besoins courants.

La proposition de MM. Loucheur et Bonnevay se heurte aussi à des difficultés très sérieuses. Les institutions intéressées, pour pouvoir remplir leur rôle utilement, doivent être mises en possibilité de se procurer les capitaux nécessaires *à bon marché*, afin de pouvoir les prêter à leurs clients, « personnes peu fortunées » et « vivant principalement de leur salaire », à des conditions très modiques. Que les taux auxquels l'État leur prête ces capitaux puissent être majorés, que les sociétés et les offices puissent à leur tour demander à leurs emprunteurs un intérêt plus élevé, c'est très probable. Mais ce qui est absolument improbable, c'est que ces taux puissent varier avec les dispositions du marché et atteindre le niveau actuel du loyer des capitaux sans compromettre l'œuvre

elle-même. Or en laissant ces institutions libres d'emprunter directement auprès du public, même en bénéficiant du concours de l'État, c'est les laisser subir les fluctuations du marché financier, ne fût-ce que dans ce sens qu'il est parfois impossible d'émettre des emprunts, même à des taux très élevés. C'est d'ailleurs pour ce motif qu'au cours de l'année 1924 l'entremise du Crédit Foncier n'a pu être réalisée (1). Or, la condition essentielle de la réussite de leur tâche consiste précisément dans une large possibilité de *trouver à tout moment des capitaux, sans avoir à les payer trop cher.*

Il existe pourtant en France des biens disponibles dont l'emploi doit offrir plutôt des garanties de sécurité que des chances d'une rémunération lucrative, et qui, en outre, ne constituent pas des créances exigibles. Ce sont les *réserves légales* des sociétés anonymes.

La principale préoccupation du législateur ayant été de détourner des risques normaux des affaires ces capitaux prélevés sur les bénéfices et destinés « à pourvoir aux besoins urgents et inattendus, notamment à couvrir des pertes extraordinaires » (2), aucun intérêt général de l'économie nationale ne pourrait se trouver froissé si ces capitaux étaient consacrés

---

(1) V. le *rapport du Conseil supérieur* pour l'année 1924. *Journal Officiel du 9 décembre* 1925, *annexe* p. 815.

(2) Ch. Lyon-Caen et L. Renault, *Traité de Droit commercial*, 4e édition, t. II, seconde partie, Librairie générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1909, p. 298.

aux habitations à bon marché et surtout, par l'intermédiaire du Crédit Immobilier, à l'accession des prolétaires à la propriété de leurs maisons.

Il nous semble donc que la constitution d'une *Caisse nationale des habitations à bon marché et de la petite propriété* avec le concours de ces capitaux, serait à un double point de vue une solution satisfaisante : parce que les institutions d'habitations à bon marché, et surtout le Crédit Immobilier, seraient assurés des moyens financiers suffisants et à bon marché, sans qu'il en résulte pour l'économie nationale, directement ou indirectement, aucune charge nouvelle ; et ensuite parce que la production elle-même prendrait entre ses mains le problème de la déprolétarisation qui la touche de plus près et qui lui incombe en toute justice.

Après avoir passé très rapidement en revue les principaux points faibles de ce système, tel qu'il est sorti des mains du législateur français, nous devons reconnaître que son activité, son efficacité sociale et sa portée économique s'en trouvent fortement restreintes. Toutefois, en regard des obstacles, nous avons pu mettre les résultats déjà importants obtenus, ce qui prouve que ce système a pu malgré tout vaincre ces obstacles tout au moins dans une certaine mesure et affirmer non seulement sa vitalité, mais aussi toute son utilité économique et sociale.

Mais cette conclusion générale tirée d'une vue d'ensemble de la pratique des institutions destinées à faciliter aux travailleurs l'accession à la propriété ne

saurait nous suffire. Si l'on étudie de près le fonctionnement d'une de ces sociétés, si l'on observe sa clientèle, ses opérations, on peut arriver à de très intéressantes conclusions sur le développement de l'aspiration des travailleurs vers la propriété, sur les qualités d'épargne, d'ordre, de ponctualité dans le paiement de leurs dettes qu'ils possèdent. Et ces conclusions permettent à leur tour de répondre au problème qui fait l'objet de cette étude « comment et dans quelle mesure les institutions à bon marché peuvent coopérer à la déprolétarisation des classes laborieuses ». Nous essaierons de les déduire de l'étude monographique minutieuse d'une société de Crédit Immobilier.

CHAPITRE II

MONOGRAPHIE D'UNE INSTITUTION D'ACCESSION A LA PETITE PROPRIÉTÉ

I. HISTORIQUE ET ROLE ÉCONOMIQUE DU CRÉDIT IMMOBILIER POPULAIRE DE LA COTE-D'OR

La Bourgogne, et plus particulièrement le département de la Côte-d'Or, se trouve parmi les régions françaises qui ont accueilli les premières le mouvement inauguré par la loi du 30 novembre 1894. Il faut, en effet, remonter jusqu'en 1898 pour y trouver les premiers efforts en vue des réalisations : enquêtes, conférences, et même projets de constitution d'une société d'habitations à bon marché, qui n'ont eu d'ailleurs d'autre résultat que de mettre la question à l'ordre du jour : désormais elle faisait partie de l'ensemble des préoccupations qui devaient retenir l'attention de l'opinion de cette région, notamment de l'opinion dijonnaise.

Si les promoteurs de ce mouvement, malgré les essais plusieurs fois renouvelés, n'ont pu dès le début

aboutir à un résultat plus concret, c'est parce que, en Côte-d'Or comme ailleurs, les efforts les plus méritoires se sont brisés contre une très grande méfiance et contre une méconnaissance profonde de la réalité sociale de la part des classes intéressées. En outre, en Côte-d'Or, où les grandes agglomérations ouvrières n'existent pas, beaucoup de problèmes sociaux, parmi lesquels celui du logement ouvrier, ne se posaient pas en termes aussi impératifs que dans d'autres régions. Dans ces conditions, la nécessité d'une action immédiate dans ce sens paraissait discutable à beaucoup de personnes dont les meilleures intentions ne pouvaient être mises en doute, sans compter celles qui considéraient obstinément comme une véritable aventure tout essai dans ce domaine.

Néanmoins Dijon possédait, bien avant que cette institution fût rendue obligatoire, un *Comité d'habitations à bon marché*, tel qu'il a été défini par la loi de 1894. Mais malgré les efforts persévérants de son président, malgré une propagande habilement organisée, avec le concours des personnes qui, tout en lui restant étrangères, ont secondé ce comité de tout leur dévouement, de toute leur autorité, il a fallu attendre plusieurs années pour aboutir à la création de la première société d'habitations à bon marché.

Ce n'est, en effet, que le 6 octobre 1902, que la *société dijonnaise des habitations à bon marché* fut constituée.

Ce début fut des plus modestes et des plus pénibles.

C'est à grand peine qu'on a réussi à réunir un capital de 25.000 francs divisé en 250 actions de 100 francs chacune qui ne devaient être libérées que jusqu'à concurrence d'un quart. L'effort immédiat pour les souscripteurs consistait donc à verser à la souscription une somme globale de 6. 250 francs, soit 25 francs par action. Pourtant il ne s'est trouvé parmi les actionnaires primitifsque trois personnes qui ont consenti à souscrire 20 actions chacune. Faut-il remarquer encore que ces premiers résultats ont été obtenus grâce à la bonne fortune pour cette société d'être patronée par des personnalités financières et politiques de premier plan, telles que le Gouverneur de la Banque de France lui-même ! Ce fait illustre encore davantage les difficultés presque insurmontables auxquelles se heurtait à cette époque, tout essai de réalisation en matière d'habitations à bon marché.

Puis la société une fois constituée, des difficultés d'un autre ordre ne manquèrent pas de surgir. Les deux premières maisons que la Société Dijonnaise fit construire, au prix de 4.600 francs chacune ne trouvèrent preneur que très difficilement. La situation paraissait tellement difficile qu'on commençait à être sérieusement inquiet pour l'avenir de la société. Ses dirigeants eux-mêmes, après une expérience de trois ans, semblaient arriver à la conviction qu'il était impossible de poursuivre la partie engagée. Mais on se rendit bien compte que l'insuccès de cette première tentative pourrait avoir des effets désastreux pour l'œuvre toute entière. C'est pourquoi on redoubla

de bonne volonté et par un travail persévérant, patient et dévoué, on parvint non seulement à sauver la société mais même a en faire un organisme important.

Ainsi au moment où la guerre de 1914 est venue lui imposer la suspension de ses opérations, elle était en plein essor : 97 maisons étaient construites, d'une valeur globale de 630.462 francs ; le capital social avait été considérablement augmenté et porté à 125.000 francs versés ; les dividendes atteignaient le maximum autorisé par la loi.

Une société coopérative, la *Bourguignonne*, avait d'ailleurs été créée d'autre part et s'était développée à peu près dans des conditions identiques. Elle a traversé les mêmes difficultés dont n'ont eu raison que le dévouement de ceux qui la dirigeaient et le grand besoin social auquel elle pourvoyait.

Ainsi le terrain était préparé pour de nouvelles réalisations.

Dès le mois de février 1912 une campagne très vigoureuse fut organisée en vue de la création à Dijon, d'une société de crédit immobilier. En quelques jours le premier capital social fut souscrit : non seulement des particuliers clairvoyants, mais même la Caisse d'Epargne apportèrent leur concours empressé. L'expérience de dix ans d'existence de la Société Dijonnaise rassurait même les esprits les moins décidés.

C'est à la date du 25 avril 1912 que la *Société de Crédit immobilier populaire* fut constituée, au capital de 220.000 francs.

Les ambitions de la nouvelle société étaient très modestes, puisqu'elle entendait limiter ses opérations à l'arrondissement de Dijon. Mais dès 1913, c'est-à-dire dès qu'elle put commencer ses opérations, des demandes lui furent adressées de tous les points du département, de sorte que deux ans après sa constitution, elle fut obligée d'étendre son rayon d'action et d'augmenter son capital. L'assemblée générale extraordinaire du 8 avril 1914 a réalisé cette modification ; désormais le capital était de 310.000 francs et la société étendait ses opérations à tout le département de la Côte-d'Or.

L'activité de cette société était en plein essor, lorsque la guerre est venue l'arrêter pendant cinq ans : les opérations suspendues le 1er août 1914 n'ont pu être reprises qu'en juin 1919.

Mais au lendemain de la guerre le Crédit Immobilier de la Côte-d'Or a dû procéder à la mise au point de ses moyens d'action pour les adapter aux conditions nouvelles créées par la guerre. En effet, les disponibilités que les opérations d'avant-guerre avaient laissées entre ses mains allaient devenir insuffisantes au fur et à mesure que la reprise de l'activité deviendrait plus intense. Aussi il dut solliciter du département de lui accorder sa garantie qui devait lui permettre d'augmenter son pouvoir d'emprunt. Cette garantie lui fut accordée le 3 mai 1921.

Cependant, malgré une augmentation considérable des ressources qui en résulta, on ne tarda pas de s'apercevoir que les besoins de la société étaient plus

grands et qu'il fallait procéder à nouveau à une sérieuse augmentation du capital social. Cette opération, qui devait porter le capital à un million, fut envisagée dans le courant de l'année 1923.

Les dispositions du marché étaient, à cette époque, peu favorables à ce genre d'opérations. Néanmoins, on pouvait espérer un bon accueil de la part du public qui avait déjà manifesté à trois reprises sa confiance à l'égard du Crédit Immobilier. Le public dijonnais avait compris l'importance de cette œuvre ; il s'était également instruit non seulement de l'expérience acquise par les sociétés qui ont précédé la constitution du Crédit Immobilier, mais aussi de celle dont cette dernière institution s'était enrichie au cours de sa vie. Il était donc prêt, une fois de plus à lui apporter son concours. Les dirigeants du Crédit Immobilier eurent seulement le regret de ne pas trouver auprès du patronat, si directement intéressé à leur œuvre, tout le concours qu'ils auraient désiré.

L'augmentation du capital fut réalisée en deux tranches : la première de 490.000 francs fut souscrite par le public et le capital se trouvait, de ce chef, augmenté, au mois de juin 1923, à 800.000 francs ; la deuxième tranche de 200.000 francs portant ce capital à son montant actuel, fut entièrement souscrite par la ville de Dijon, et l'opération tout entière a été terminée au mois de mars 1924.

Il restait encore à obtenir du département que sa garantie, ne comprenant que l'ancien capital de 310.000 francs fût étendue au capital augmenté. Une

nouvelle garantie ayant été accordée à la date du 24 septembre 1924, il en résulta pour le Crédit Immobilier de la Côte-d'Or, une augmentation considérable de son pouvoir d'emprunt porté à plus de 10 millions de francs qu'il ne tardera pas à épuiser si son action n'est pas contrecarrée par des difficultés d'ordre général.

Un examen rapide de sa situation financière au 31 décembre 1925, nous révèle la très grande prospérité de cette société, qui a pu élever le dividende payé aux actionnaires à 5 pour cent, malgré la nécessité de rémunérer un capital plus important.

Les bénéfices, qui en 1922 étaient de 15.911 francs, en 1923 de 27.169 francs et en 1924 de 61.704 francs, ont atteint, en 1925, la somme de 83,846 francs, soit 18 pour cent du capital versé (1). Cette somme a été répartie de la façon suivante :

	fr.	%
Réserve légale	4.192	5
Réserve de prévoyance	56.654	67
Dividende	23.000	28
	83.846	100

Les réserves qui augmentent tous les ans de sommes importantes, accusaient au 31 décembre 1925, un total de 98.762 francs, soit plus de 21 pour cent du

(1) La portion de capital libérée se chiffre à 460.000 francs. Par conséquent les 540.000 francs restant à appeler en cas de besoin constituent une véritable réserve pour la Société.

capital versé. A partir du 1er janvier 1926 elles ont atteint le chiffre de 159.608 francs, soit près de 35 pour cent du capital versé, par suite de l'affectation de 72 pour cent des bénéfices réalisés au cours de l'exercice 1925.

L'ensemble de cette situation ressort du bilan ci-dessous au 31 décembre :

Actif		Passif	
Caisse	2.286	Capital.....	460.000
Disponible en Cte dép.	115.440	Réserves	98.762
Portefeuille-Titres ..	514.318	Emprunts	4.919.800
Prêts	4.959.123	Intérêts et Coupons..	31.050
Mobilier	1.741	Profits et pertes..	83.846
	5.593.458		5.593.458

On peut donc estimer à environ 35 pour cent la plus-value dont bénéficient les parts de chaque actionnaire.

En résumé treize ans après sa constitution, dont huit seulement peuvent compter, puisque pendant la guerre son activité a été entièrement suspendue, la Société du Crédit Immobilier Populaire de la Côte-d'Or peut être considérée comme étant en pleine prospérité et à la hauteur de la tâche qui lui a été assignée.

A cette prospérité financière correspond aussi un rôle économique très important, qui mérite une attention particulière qui doit porter sur les moyens par lesquels il se traduit en pratique, notamment les ressources matérielles, les capitaux qui ont été mis à la disposition de cette société.

A ce propos il est à remarquer que le Crédit Immo-

bilier de la Côte-d'Or, par l'importance de ses ressources, a dès le début devancé de beaucoup les deux sociétés d'habitations à bon marché existantes et pris ainsi la place prépondérante dans le département.

Nous avons vu tout à l'heure que son capital social après avoir été plusieurs fois augmenté était actuellement fixé à un million. Voici quelle a été son importance à différentes époques depuis 1912 jusqu'au 31 décembre 1924 :

PÉRIODES	FRANCS
Avril 1912-avril 1914	220.000
Avril 1914-juin 1923	310.000
Juin 1923-mars 1924	800.000
A partir de mars 1924	1.000.000

Si la plus large part, dans la constitution de ce capital, revient aux souscriptions privées, il est néanmoins à signaler, en plus du concours de la Ville de Dijon qui, nous l'avons vu, a pris pour son compte une part de 200.000 francs dans la dernière augmentation du capital, celui de la Caisse d'Épargne qui participa pour environ un tiers à la souscription du premier capital social, en 1912.

Mais on sait que les sociétés de crédit immobilier travaillent principalement avec les capitaux qui leur sont prêtés par l'État dans les conditions que nous avons vu plus haut (1). Ainsi le Crédit immobilier de la Côte-d'Or fit-il appel aux avances de l'État, qui lui

(1) V. ci-dessus p. 122.

ont été accordées pour une somme globale atteignant à l'heure actuelle près de sept millions. Voici quel a été leur chiffre à la fin de chaque exercice :

1912.....	200.000
1913.....	200.000
1914.....	500.000
1919.....	500.000
1920.....	900.000
1921.....	1.300.000
1922.....	2.100.000
1923.....	2.897.000
1924.....	5.397.000
1925.....	6.937.000

Sur cette somme, il restait encore, à la date du 31 décembre 1925, une somme de 1.300.000 francs à la Caisse Nationale des retraites pour la vieillesse pour le compte du Crédit immobilier de la Côte d'Or.

A ces ressources, il faut encore ajouter celles que la Société pourrait, le cas échéant, se procurer par voie d'emprunt. Son pouvoir d'emprunt calculé d'après les règles fixées par l'article 27 de la loi du 5 décembre 1922, en tenant compte de la garantie départementale du 24 septembre 1924, dépasse, nous l'avons dit, actuellement 10 millions de francs. Ainsi, à la fin de l'exercice 1925, le C. I. P. possédait une réserve de ressources indispensable pour assurer son fonctionnement régulier et ininterrompu.

Si nous passons maintenant à l'examen de l'emploi qu'il a fait de ces ressources, ses statistiques nous montreront qu'il a consenti, depuis sa fondation jusqu'au 31 décembre 1925, 517 prêts dont le montant

global se chiffre à environ six millions et demi, s'échelonnant d'un exercice à l'autre de la façon suivante :

EXERCICES	NOMBRE de prêts	MONTANT des prêts	MOYENNE PAR PRÊT et par année
1912	1	2.670	2.670
1913	48	225.949	4.707
1914	41	220.753	5.384
1919	14	86.381	6.170
1920	30	193.601	6.454
1921	37	298.632	8.071
1922	70	846.838	12.098
1923	81	1.152.613	14.357
1924	107	1.891.699	17.719
1925	88	1.647.770	18.724
	517	6.566.906	

Il y a lieu toutefois de tenir compte du fait que le C. I. P. de la Côte-d'Or bien que constitué en avril 1912, n'a pu en réalité commencer ses opérations qu'en 1913. Puis les exercices 1914 et 1919 ne sont pas complets, le premier n'ayant duré que jusqu'au 1er août et le second n'ayant commencé qu'en juin. Enfin la guerre ayant occasionné des perturbations profondes dans le coût des constructions, les opérations de cette société n'ont pu redevenir normales qu'à partir de l'exercice 1922.

En résumé sur dix exercices pendant lesquels la société a fonctionné, il n'y en a que cinq qui peuvent être considérés comme *normaux*. Si, par conséquent, on n'examine son activité qu'au cours de ces exer-

cices, on constate que celle-ci a été en progression constante, en la considérant aussi bien du point de vue du nombre des emprunteurs que du point de vue de l'importance des capitaux qui leur ont été prêtés, sauf en 1925 lorsque la crise financière produisit ses premiers effets.

En supposant que le nombre des emprunteurs et le montant des prêts, pour l'année 1913, correspondent au chiffre 100, la progression serait la suivante :

Exercices normaux	Nombre d'Emprunteurs	Montant des Prêts
1913	100	100
1922	146	375
1923	170	510
1924	223	837
1925	183	730

Il est à remarquer que cette société a eu un plein succès dès le premier exercice. En effet, alors que la législation sur les habitations à bon marché était encore inconnue de la plupart des travailleurs, au commencement même des opérations du C. I. P., 49 emprunteurs (en 1912 et 1913) sollicitèrent ses services et absorbèrent près de 230.000 francs, soit environ 4.690 francs par prêt. Ces 49 emprunteurs représentent un peu toutes les variétés du monde du travail : huit cultivateurs, sept manœuvres, vingt ouvriers de diverses corporations (dont dix cheminots) (1), six employés de banque et de commerce,

(1) Il est à remarquer que les employés et les ouvriers des Chemins de fer occupent une place notable parmi les emprunteurs du Crédit

cinq fonctionnaires ou membres de l'enseignement public ou libre et trois de professions diverses. Le Crédit Immobilier de la Côte-d'Or a pu donc étendre son activité, dès la première année, sur tous les principaux éléments dont se compose la classe des salariés. Mais ce premier succès ne devait diminuer par la suite ni en importance, ni en valeur.

Au lendemain de la guerre la crise du logement a déterminé beaucoup de salariés à employer leurs économies en constructions d'habitations à bon marché. Ce mouvement a été favorisé aussi par le fait que beaucoup d'ouvriers se sont trouvés à la fin de la guerre avec des disponibilités d'argent qu'ils ne possédaient pas auparavant, provenant des primes de démobilisation, des allocations de guerre économisées, des pensions des veuves et orphelins, des salaires gagnés par les femmes de travailleurs mobilisés qui ont remplacé, dans les usines et dans les bureaux la main-d'œuvre masculine, etc... Il s'agissait donc pour eux d'employer ces économies au mieux de leurs intérêts. Malgré les multiples dangers qui guettaient leurs petites richesses, beaucoup d'entre eux se sont orientés vers l'habitation salubre et surtout vers l'accession à la propriété de leurs maisons.

Immobilier de la Côte-d'Or tant par leur nombre (V. ci-après p. 136) que par le fait d'avoir eu recours aux services de cette société dès la première heure. Ceci tient vraisemblablement au fait que, habitant par nécessités de la profession les localités suburbaines, ils se sont trouvés le mieux placés pour bénéficier de l'accession à la propriété des maisons individuelles, dont la construction n'est guère possible qu'en dehors des agglomérations urbaines.

Ces disponibilités qui auraient été insuffisantes pour assurer par elles-mêmes à leurs possesseurs l'accession à la propriété, s'ajoutant aux avances du Crédit Immobilier accordées dans les limites fixées par la loi (1), ont contribué à augmenter la propriété immobilière du département de plus de neuf millions, soit par année :

EXERCICES	Prix d'achat ou de revient des immeubles	Indice correspondant par immeuble
1912	3.003	100
1913	297.598	100
1914	268.252	106
1919	99.250	115
1920	234.900	126
1921	358.650	157
1922	1.231.475	284
1923	1.646.900	328
1924	2.612.000	394
1925	2.261.800	414
	9.014.288	

Mais en même temps que cette société augmentait le nombre des propriétaires, elle a aussi, malgré toutes les difficultés, contribué à l'atténuation de la crise

(1) V. art. 45 § 1 de la loi du 5 décembre 1922, qui, parmi les conditions que les emprunteurs *doivent* remplir avant d'obtenir des avances, place en premier lieu celle de posséder au moment de la conclusion du prêt hypothécaire, le cinquième au moins du prix du terrain ou de la maison », v. ci dessus p. 105 et s.

du logement en facilitant la construction de nouveaux immeubles, comme on peut le voir du tableau suivant :

ANNÉES	ACQUISITIONS	CONSTRUCTIONS
1912	1	
1913	22	26
1914	15	26
1919	13	1
1920	30	
1921	36	1
1922	22	42
1923	30	51
1924	26	81
1925	9	79
Total :	210	307

Il convient de remarquer que les avances consenties à la population urbaine ont été pour la plupart employées en constructions de maisons neuves, tandis que les prêts accordés aux emprunteurs vivant à la campagne ont été principalement employés en acquisitions. Ceci s'explique par le fait que pour les habitants des campagnes les occasions de trouver des maisons d'habitation à acheter à bon prix ne manquent pas.

Dans le tableau ci-dessous nous avons essayé de grouper les renseignements relatifs à la répartition numérique, entre la ville et le village, des prêts consentis par le Crédit Immobilier de la Côte-d'Or, suivant le mode de leur emploi :

Années	DIJON			DÉPARTEMENT		
	Acquisitions ou réparations	Constructions	Total	Acquisitions ou réparations	Constructions	Total
1912				1		1
1913	9	24	33	13	2	15
1914	4	26	29	11	1	12
1919	8	1	9	5		5
1920	13		13	17		17
1921	20	1	21	16		16
1922	13	36	49	15	6	21
1923	21	42	63	9	9	18
1924	15	70	85	11	11	22
1925	6	61	67	3	18	21
	109	260	369	101	47	148

Il résulte des chiffres contenus dans ce tableau que sur le nombre total des avances consenties par le Crédit Immobilier de la Côte-d'Or à ses emprunteurs, 70 pour cent reviennent à la population urbaine et 30 pour cent à la population rurale ou semi-rurale. Cependant il ne faut pas croire que toutes les avances consenties aux habitants de la campagne et des petites localités de la Côte-d'Or reviennent aux agriculteurs. En effet sur 127 prêts consacrés au département, jusqu'à la fin de 1924, il n'y a guère que quarante qui ont été avancés à des agriculteurs de profession. Tout le restant, c'est-à-dire plus de deux tiers se répartit parmi les artisans, ouvriers d'industrie, employés, petits commerçants, etc... domiciliés et travaillant à la campagne.

L'ensemble de ces faits donne apparemment l'impression que le Crédit Immobilier de Dijon — comme l'ensemble des institutions d'habitations à bon marché — consacre son activité plutôt aux centres urbains. En effet, ceux-ci présentent pour ces institutions non seulement un champ d'action plus vaste que les campagnes, mais aussi une clientèle ayant un besoin plus intense de leur concours. Néanmoins il ne délaisse pas la population rurale. Toutefois il ne faut pas oublier qu'à côté des sociétés de Crédit Immobilier fonctionnent des sociétés de crédit agricole qui font des opérations à long terme analogues aux leurs. En Côte-d'Or une très puissante société de crédit agricole travaille, avec beaucoup de succès, en même temps que les C. I. P. Par suite, l'intervention du Crédit Immobilier à la campagne même ne peut être que très limitée.

De tous les renseignements que nous venons de résumer il est permis de conclure que le Crédit Immobilier Populaire de la Côte-d'Or au cours de sa courte existence a joué un rôle économique important dans le département ; il s'est classé ainsi parmi les premières des sociétés similaires en France. Ces résultats sont visibles et susceptiblés d'être contrôlés et même chiffrés. Nous les avons exposés sous cette forme, qui nous paraît la plus objective et la plus éloquente.

Mais il y a d'autres résultats qui sans se manifester aussi matériellement, n'en sont pas moins appréciables : c'est toute l'œuvre d'éducation écono-

mique et sociale et qui apparaîtra quand nous aurons montré les efforts d'ordre, de discipline et d'économie que les perspectives ouvertes par le Crédit Immobilier suscite dans sa clientèle ouvrière.

II. LE ROLE SOCIAL DU CRÉDIT POPULAIRE DE LA COTE-D'OR

Le rôle social que les sociétés comme celle dont nous étudions ici l'activité ont à jouer est non seulement très important, mais il est même essentiel : c'est lui qui imprime son caractère particulier à ces institutions, c'est lui qui est la vraie mesure de leur réussite. Car une société de Crédit Immobilier aurait beau avoir une nombreuse et bonne clientèle et multiplier le nombre des propriétaires et d'immeubles sains et économiques, ce serait un résultat — un résultat commercial ou un résultat économique — mais de toute évidence, ce n'est pas celui que doit surtout chercher cette institution comme rouage de progrès social.

Le but du Crédit Immobilier a été défini par la loi : il a été créé pour faciliter aux « personnes peu fortunées » aux « travailleurs vivant de leur salaire » l'accession à la petite propriété immobilière. La formule, bien que manquant de précision, indique assez clairement le sens dans lequel ces institutions doivent diriger leur action. Pourtant une interprétation un peu libérale admet même les petits rentiers au

bénéfice de cette législation, qui paraissait les exclure (1).

L'esprit de la loi Ribot nous semble néanmoins n'admettre au bénéfice de son économie que les catégories sociales que notre organisation économique a placées en marge de la société et qu'il s'agit d'incorporer à celle-ci par l'accession à la propriété du foyer familial. Mais ne peut-on aller plus loin et admettre que la tendance de cette loi est d'étendre son œuvre de bien social à toutes les catégories sociales, qui à cause des perturbations de notre époque, sont sur le point de devenir des masses mouvantes dans la société ? Peut-être, mais cette interprétation n'est pas sans présenter quelques dangers.

En effet, à une époque où la question du logement est une des préoccupations dominantes dans toutes les classes de la société, les sociétés de Crédit Immobilier qui ne trouveraient pas suffisamment d'emprunteurs parmi les catégories sociales visées par la loi, pourraient être tentées, en élargissant cette interprétation, de réserver une partie plus ou moins grande de leurs capitaux à des personnes ou des familles dont la situation sociale est incomparablement plus stable que celle d'un salarié. Au point de vue économique, l'activité d'une telle société aurait à peu près la même importance : un nombre d'immeubles nouveaux, venant atténuer la crise du logement, serait

(1) Circulaire du Ministre des Finances (Direction générale des Contributions directes) du 10 avril 1907.

édifié ; au point de vue social, une catégorie sociale qui, tout en vivant actuellement dans une certaine aisance, court des dangers plus ou moins lointains de nouvelles perturbations économiques, aurait pu consolider sa situation.

Mais il ne s'agit pas, pour les sociétés de Crédit Immobilier, de satisfaire à un besoin économique et social quelconque, si important que celui-ci puisse être. Elles n'ont pas été créées pour assurer du crédit à des conditions avantageuses, à tous ceux qui voudraient en profiter pour acquérir une propriété ou faire construire un immeuble ; elles ont été créées avec mission de faire pénétrer la propriété, grâce à des conditions exceptionnelles, dans les catégories sociales beaucoup plus humbles, et même vraiment pauvres.

Mais ce ne sont pas pour autant des œuvres d'assistance, ce ne sont pas des institutions charitables qui ont essentiellement pour but d'atténuer la misère. Ce sont des institutions de *conservation sociale* ayant pour but de rattacher, par les liens d'intérêts matériels à la société où elles vivent, des masses flottantes qui troublent le rythme de son existence. Ce sont en même temps des organismes de *progrès social*, car c'est dans les milieux que ronge le taudis qu'elles doivent recruter les nouveaux propriétaires ; c'est le *prolétaire* qui doit, grâce à leur action, *parvenir à la propriété*. C'est donc à cette fonction de déprolétarisation, dont l'accomplissement paraît être la tâche la

plus urgente à notre époque, que le législateur les a appelées.

En dehors de ce cadre, conforme à la lettre et à l'esprit de la loi, il n'y a, à notre avis, qu'une tolérance plus ou moins justifiée suivant les cas ; mais le succès d'une société de Crédit Immobilier doit être apprécié surtout et presque exclusivement en raison de l'accomplissement de sa tâche essentielle.

Pourtant on est parfois tenté de reprocher au Crédit Immobilier de n'accorder des facilités de crédit qu'à la petite bourgeoisie, c'est-à-dire aux fonctionnaires et à une certaine catégorie d'employés, de rentiers ou d'artisans. Cette objection paraît être fondée, à première vue, puisque pour pouvoir bénéficier des services du Crédit Immobilier, il faut déjà posséder un certain capital. Nous avons traité plus haut la question de l'apport, dont l'importance dépasserait, d'après certains, les possibilités de la plupart de ceux qui seraient susceptibles de solliciter les avantages du Crédit Immobilier. Après avoir discuté cette question par des arguments théoriques, nous nous contenterons de consulter les statistiques de la Société de Crédit Immobilier de la Côte-d'Or pour déterminer d'abord les *catégories sociales* auxquelles appartiennent ses emprunteurs. Qui sont-ils ? — c'est ce qu'il nous faut examiner avant toute autre question, si nous voulons nous rendre compte de la portée sociale de son activité.

La première indication à ce sujet nous sera fournie par le tableau des professions des 429 premiers em-

prunteurs de cette société, tableau que nous donnons ci-après (1) :

Cultivateurs	40
Cheminots	110
P. T. T.	18
Autres services publics (eau, gaz, tramways, etc)	19
Manouvriers	12
Ouvriers en bâtiment	12
Ouvriers en bois	18
Ouvriers en métaux, mécaniciens et chauffeurs	32
Autres ouvriers spécialisés	53
Employés de banque et de commerce	54
Enseignement	13
Administration publique	19
Divers	19

Autrement dit, en groupant ces professions en quelques grandes catégories, chacune de celles-ci présenterait les proportions suivantes :

Travailleurs ruraux		10 %
Travailleurs urbains	ouvriers	67 —
	employés	12 —
	divers	4 —
Enseignement et fonctionnaires		7 —
		100 %

(1) Les renseignements s'arrêtent à la date du 31 décembre 1924, toutes les statistiques du Crédit Immobilier de la Côte-d'Or n'étant pas mises à jour au moment où nous écrivons ces lignes. Toutefois il est à signaler qu'au cours de l exercice 1925 sur 88 emprunteurs il y a eu 43 cheminots

Ces chiffres montrent déjà à quel point il est inexact de reprocher aux sociétés de Crédit Immobilier d'avoir une clientèle de petits bourgeois. A tout le moins ils nous montrent que certaines de ces sociétés savent et peuvent résister à une telle tendance.

Il n'est pas sans intérêt cependant de signaler que parmi 284 *ouvriers* de professions diverses, il n'y a en tout que quatre contre-maîtres et chefs d'atelier. Tout le restant se compose d'ouvriers ordinaires, c'est-à-dire de manœuvres et d'ouvriers spécialisés n'ayant pas encore franchi les premiers échelons de la hiérarchie du travail.

Il n'y a donc aucun doute que l'immense majorité des emprunteurs de la société dijonnaise, qui s'est toujours montrée particulièrement accueillante pour les travailleurs manuels, appartient à la catégorie des salariés.

Ceci étant admis, il reste à examiner si ces travailleurs ne seraient pas des heureux privilégiés, jouissant d'une aisance exceptionnelle pour leur rang social, qui leur permet de bénéficier des avantages du Crédit Immobilier. Il faut donc examiner encore de plus près leur situation matérielle, autrement dit, après avoir vu quelle était leur profession, et que ces emprunteurs sont « des travailleurs vivant principalement de leur salaire », il reste à voir s'il s'agit « des personnes peu fortunées ».

Cette deuxième démonstration pourrait paraître superflue, car la première de ces deux qualités paraît impliquer presque nécessairement la seconde. Toute-

fois la clarté et la précision ne peuvent que gagner si nous la faisons.

La première question qu'il faut se poser c'est de savoir quelles sont les *ressources* dont disposent ces emprunteurs ?

Les statistiques du Crédit Immobilier de la Côte-d'Or sont assez complètes à ce sujet ; notre enquête à pu s'étendre sur 419 travailleurs ayant eu recours aux offices de cette société jusqu'au 31 décembre 1924.

Les renseignements relatifs à leurs ressources ont été puisés par la société dans les déclarations des emprunteurs eux-mêmes. Il nous semble à peine nécessaire de rappeler que les emprunteurs n'ont aucun intérêt, aucune raison de dissimuler une partie de leurs ressources, car ce sont elles qui leur donnent crédit.

Voici quelles étaient ces ressources pour chacune de ces années :

ANNÉES	NOMBRE d'emprunteurs	TOTAUX des ressources	MOYENNES
1912–1914	80	172.950	2.163
1919	14	61.500	4.393
1920	30	154.600	5.153
1921	37	238.300	6.441
1922	70	557.460	7.964
1923	81	667.590	8.242
1924	107	1.103.750	10.315

Leur valeur nominale n'a pas cessé d'augmenter depuis la guerre. Mais ce qu'il est surtout important

de connaître c'est leur *pouvoir d'achat*, qui déterminera le degré d'aisance des familles que nous étudions.

La Commission régionale de Dijon donne, pour le coût de la vie dans cette région, les indices suivants (1):

ANNÉES	NOMBRE INDICES
1914	100
1919	234
1920	356
1921	321
1922	298
1923	353
1924	400

En rapprochant ces indices et les ressources annuelles, nous pouvons calculer le pouvoir d'achat moyen de celles-ci pour toute la période de 1912 à 1924. Nous supposerons que pour toute cette période le nombre indice était de 400, c'est-à-dire celui qui a été envisagé pour 1924, et nous augmenterons dans la même proportion le montant nominal des ressources des années antérieures. Ramenées ainsi à leur taux de 1924, elles atteindraient les chiffres suivants :

ANNÉES	VALEUR EN 1924
1912–1914	8.652
1919	7.512
1920	5.771
1921	8.051
1922	10.672
1923	9.313
1924	10.315

Moyenne pour toute la période : 8.612.

(1) Nous avons relevé les nombres indices trimestriels, puis nous avons calculé les moyennes arithmétiques pour chaque année.

Autrement dit, leur situation matérielle ne dépasse pas les *ressources journalières de 24 francs environ en moyenne.*

Ces chiffres nous semblent prouver suffisamment non seulement que les emprunteurs de la société dijonnaise sont réellement des *personnes peu fortunées*, mais aussi que les plus aisés parmi eux ne disposent que de ressources ne dépassant pas des limites assez restreintes, et qu'il y en a un certain nombre qui sont dans l'état de pauvreté non douteuse, ceux dont les ressources n'atteignent pas ces modestes moyennes étant plus nombreux que ceux qui les dépassent (1). Mais ce n'est qu'un aspect de la véritable situation de ces travailleurs, car il ne faut pas oublier que les ressources dont ils disposent sont *familiales*, c'est-à-dire qu'elles sont la somme de tous les gains de tous les membres de la famille vivant sous le même toit. En effet le cas est assez fréquent que les enfants, déjà grands, exercent un métier et ajoutent leurs salaires à celui gagné par leurs parents. Mais il y a un nombre assez grand de ces familles où le chef de famille est seul à subvenir aux besoins des siens et souvent ses parents ou ceux de sa femme viennent compléter la famille, sans toujours être en état de contribuer aux dépenses.

Si les documents que nous avons pu consulter ne

(1) En effet sur 419 emprunteurs pour lesquels nous possédons des renseignements complets, il y a eu 239 qui disposaient des ressources inférieures aux moyennes, tandis que 180 seulement les atteignaient ou les dépassaient.

contiennent pas de renseignements suffisants à ce sujet (1), nous avons pu, par contre, relever exactement le nombre d'enfants pour tous les emprunteurs ayant contracté jusqu'au 31 décembre 1924, excepté pour 9 d'entre eux.

Ce nombre est de 744, soit environ deux enfants par famille d'emprunteur (2). Il y a lieu de remarquer que les renseignements fournis par le C. I. P. ne concernent que la situation de famille de ses emprunteurs telle qu'elle existait au moment où ils ont contracté leurs emprunts auprès de lui. Il est donc probable que depuis cette époque, pour plusieurs d'entre eux, cette situation a changé et le nombre d'enfants augmenté.

Le tableau suivant résume cette situation :

Catégories de Ménages	NOMBRE de ménages par catégorie	%	Nombre d'enfants par catégorie de ménages	%
Célibataires ou ménages sans enfants	86	20		
Ménages avec 1 et 2 enfants	228	54	324	44
Ménages avec 3 enfants	57	14	171	23
Ménages avec 4 à 6 enfants	42	10	195	26
Ménages avec plus de 6 enfants	7	2	54	7
	420	100	744	100

(1) Néanmoins il n'est pas sans intérêt de constater que 25 familles sur 107 qui, en 1924, ont traité avec le Crédit Immobilier de la Côte-d'Or, ont recueilli les parents de l'un des deux époux.

(2) En y ajoutant le chiffre de 170 enfants des 88 emprunteurs de l'année 1925, nous arrivons à un total de 914 enfants pour 508 ménages.

Ces renseignements nous permettent de déterminer les éléments qui constituent les principales *charges* des emprunteurs du Crédit Immobilier dijonnais et qu'il s'agit de mettre en regard de leurs ressources.

Parmi ces familles nous trouvons 49 *familles nombreuses* avec une moyenne de cinq enfants par ménage. A elles seules, qui ne représentent que 12 pour cent du nombre total des emprunteurs, il revient plus d'un tiers du nombre total des enfants. On peut donc dire que la famille nombreuse, sans avoir, dans ce microcosme, une place prépondérante, occupe un rang très important et très honorable.

Il nous semble donc permis de supposer que la famille moyenne, parmi les 420 que nous étudions, se compose de quatre membres, c'est-à-dire de deux enfants et de parents ou, à leur défaut, de grands-parents ou d'autres membres de la famille. Dans ces conditions les ressources journalières, évaluées à 24 francs, et destinées à subvenir aux besoins de la famille se partagent en quatre parts, soit 6 francs par jour et par personne.

Pour les familles nombreuses, se trouvant parmi les emprunteurs de la société dijonnaise, cette situation est sensiblement plus pénible. En effet, leurs ressources, ramenées au même taux du coût de la vie, se chiffrent en moyenne, pour la période ci-dessus indiquée, à 9.086 francs par famille et par an, c'est-à-dire dépassant de 5 pour cent la moyenne générale.

Mais les membres de famille se partageant ces ressources ne sont plus quatre en moyenne mais presque le double. En effet, si nous prenons en considération que le nombre d'enfants dépasse la moyenne de 5 par ménage, nous arrivons au chiffre de sept personnes au moins composant une famille nombreuse. Ainsi chaque membre de ces familles disposait en 1924 de 3 fr. 60 par jour pour subvenir à tous les besoins de son existence.

Il n'est donc pas exagéré de dire que parmi ces familles il y en a un grand nombre dont la situation matérielle, presque désolante, les classe parmi les *prolétaires*.

En résumé la répartition des emprunteurs du C. I. P. par professions et l'examen de leurs ressources et de leurs charges nous permettent d'affirmer que l'immense majorité de ceux qui ont bénéficié des services du Crédit Immobilier de la Côte-d'Or sont des *salariés*, se trouvant dans une situation de *pauvreté* incontestable. Ces faits nous autorisent à leur tour à considérer la presque totalité de ces travailleurs comme des véritables prolétaires. C'est donc à cette extrême limite de la société, que le Crédit Immobilier de la Côte-d'Or prend les travailleurs pour en faire des propriétaires.

Par quels moyens y parvient-il ?

En effet le chemin qui conduit à la propriété semble tellement pénible pour les familles dont nous venons

d'étudier les conditions matérielles, qu'on serait tenté de douter de la réussite de leur audacieuse entreprise, si les chiffres, les résultats tangibles n'étaient pas là pour nous rassurer. On pourrait même se demander comment arrivent-elles à épargner pour l'avenir, étant donné que leurs ressources ne dépassent pas ce qui est indispensable pour subvenir aux besoins les plus élémentaires et les plus immédiats ?

Par conséquent si le Crédit Immobilier de la Côte-d'Or a pu parvenir à ces résultats, il faut supposer que l'amour de la propriété et la volonté d'y parvenir sont profondément enracinés dans l'esprit des masses populaires de la région où il a développé son activité, et que les possibilités de réalisation, assurées par cette institution ont contribué à intensifier encore davantage leurs aspirations et leurs réactions instinctives contre le prolétarisme.

C'est cet effort vers l'accession à la propriété qu'il nous faut maintenant étudier, en commençant par l'effort initial, dont dépend l'intervention du Crédit Immobilier.

Nous avons déjà vu que la loi elle-même exige que les emprunteurs d'une société de Crédit Immobilier justifient, au préalable, de la possession d'un capital dont la valeur doit être égale « au *cinquième* au moins du prix du terrain ou de la maison ». Mais la société dijonnaise, dans ses prospectus, spécifie que l'emprunteur devra justifier plus souvent de la possession du *quart* que du cinquième de la valeur de l'immeuble et se réserve le droit d'exiger même davantage

si elle le juge à propos (1). Il a donc fallu inéluctablement que les emprunteurs du Crédit Immobilier dijonnais aient pu accumuler cette richesse et en justifier auprès de cette société avant de se faire consentir les avances leur permettant d'accéder à la propriété. Mais à l'examen des documents comptables du C. I. P., on constate que leurs apports au lieu d'atteindre 20 à 25 pour cent du prix d'achat ou de revient de la propriété acquise ou construite, atteignaient en moyenne la proportion de 34 pour cent environ. Même les familles nombreuses, se trouvant parmi les emprunteurs du Crédit Immobilier dijonnais, se sont efforcées de faire des apports de pareille importance. Autrement dit, tous les emprunteurs de cette société, quelque précaire que puisse être leur situation matérielle, ont jusqu'ici non seulement fait face aux conditions qui leur ont été imposées, mais aussi ils sont parvenus, au prix des très grands sacrifices, à faire beaucoup plus.

Examinons de plus près l'intensité de cet effort qui mérite d'être mis en évidence.

Elle apparaîtra tout d'abord au rapprochement des moyennes annuelles des ressources et des moyennes des apports :

---

(1) Cette clause est ainsi libellée : « Il faut que l'emprunteur possède au moins le cinquième (mais plus souvent le quart) de la valeur de l'immeuble à acquérir ou à améliorer. La Société peut d'ailleurs exiger une somme supérieure après renseignements et estimation de la propriété donnée en garantie ».

ANNÉES	Moyennes des Ressources	Moyennes des Apports	Proportion entre les apports et les ressources annuelles %
1912–1914	2.163	1.839	85
1919	4.393	1.761	40
1920	6.163	2.193	42
1921	6.441	2.872	44
1922	7.964	7.309	92
1923	8.242	6.709	81
1924	10.315	8.370	81

Il en résulte une première constatation, à savoir que les économies réalisées par ces travailleurs et apportées à la société de Crédit Immobilier représentent normalement au moins 4/5 d'une année de revenus familiaux. Si nous supposons qu'ils n'ont pu commencer à épargner que quelque temps après avoir fondé leurs foyers, c'est-à-dire après 25 ans révolus, et que l'âge moyen de ces emprunteurs, au moment où ils ont contracté avec la société était de 38 ans (1), nous arrivons à une période de 10 à 12 années sur lesquelles cette épargne s'échelonne.

En reprenant donc nos chiffres, nous arrivons à évaluer approximativement *l'épargne annuelle* qui, proportionnellement aux ressources, présenterait les pourcentages suivants :

Années de base	en 12 ans %	en 10 ans %
1912–1914	7, 0	9, 0
1919	3, 3	4
1920	3, 5	4, 2

(1) V. à ce sujet ci-après p. 154.

Années de base	en 12 ans %	en 10 ans %
1921	3, 7	4, 4
1922	7, 6	9, 3
1923	6, 8	8, 1
1924	6, 8	8, 1

C'est-à-dire que, bon an mal an, chacun de ces travailleurs a dû prélever environ 7 à 9 pour cent sur l'ensemble de ses ressources pour constituer l'apport. Toutefois, ces pourcentages constituent l'hypothèse la plus favorable, étant donné que nous avons pris pour base de notre calcul les ressources de l'année où leurs possesseurs ont traité avec la société dijonnaise, autrement dit les ressources de la dixième ou de la douzième année. Or, il est vraisemblable que c'est justement à ce moment qu'elles ont été le plus élevées, l'ensemble des ressources de ces familles ayant dû considérablement augmenter au cours de ces dix ou douze années, par suite de la hausse générale des salaires, de l'augmentation des salaires individuels due à l'accroissement du rendement de chacun de ces travailleurs, et de l'apport des salaires gagnés par les aînés des enfants. Par contre il est vraisemblable aussi que ces économies aient été prélevées sur un nombre d'années plus considérable que celui que nous avons supposé.

De toute façon tous ces faits et toutes ces hypothèses ne nous indiquent qu'assez imparfaitement l'intensité des efforts d'épargne réalisés par ces travailleurs. C'est l'étude de chaque cas particulier qui seule pourrait illustrer d'une façon satisfaisante ce véritable

héroïsme que l'accession à la propriété et l'affranchissement de leur condition de prolétaires ont pu leur inspirer.

Voici à titre d'exemple quelques cas seulement qui nous ont semblé particulièrement suggestifs :

L'emprunteur N... qui avait huit enfants et 4.000 fr. de ressources annuelles, achète une petite habitation, en 1920, et verse à la Société 4.200 francs en argent (1).

Il en est de même pour l'emprunteur M... qui, père de six enfants, ne dispose que de 5.000 frs de ressources annuelles et sur le prix de la propriété qui faisait l'objet de son emprunt (1921), apporte à la société, en argent et en terrain, la moitié soit 3.000 frs sur une valeur de 6.200 francs.

Ces deux emprunteurs habitent la campagne, mais l'emprunteur G... qui dispose de 24.180 francs de ressources annuelles, habite le chef lieu du département et a six enfants à sa charge. Il se fait construire une maison dont le prix de revient est de 29.800 francs (en 1924) et apporte au Crédit Immobilier un capital de 10.000 francs.

Mais que dire de cette veuve M..., vigneronne de métier, qui avec 8.200 francs de ressources annuelles élève une belle famille de neuf enfants ! La valeur de la propriété acquise est de 3.500 francs (1922) ; elle

---

(1) Nous n'avons pas ramené à une valeur hypothétique et commune les ressources et les apports dont les emprunteurs cités ont eu à justifier. C'est pourquoi nous indiquons également l'année où cette justification a été faite.

verse à la Société 1.200 francs en argent, le fruit de quelles peines et quelles privations !

Ces indications corroborent celles que nous donnent les tableaux ci-dessus et nous montrent jusqu'à quel degré les travailleurs de la Côte-d'Or ont pu développer l'esprit d'épargne et d'ordre pour conquérir la propriété.

Il est vrai qu'au lendemain de la guerre, l'intensité de ces efforts a subi un fléchissement très sérieux, pour ne se relever qu'à partir de 1922 à son taux d'avant guerre. Ce fléchissement, qui coincide avec la période où les constructions de maisons ont été presque complètement arrêtées, s'explique, tout au moins dans une certaine mesure, par le fait que le prix d'achat ou de réparation, moins élevé que le prix de revient d'une maison neuve, exigeait aussi un effort moins intense. Néanmoins pendant cette période (1919-1921) leurs apports, comparés au prix d'achat ou de revient des immeubles, étaient à peu près aussi élevés que pendant la période antérieure (1912-1914).

Puis dès que les constructions ont pu reprendre et que la société dijonnaise a pu à nouveau développer toute son activité, et dans une atmosphère sociale et économique plus normale, exercer sur les masses des travailleurs toute son influence éducative, l'intensité de ces efforts s'est accentuée et a dépassé les proportions connues jusqu'alors.

Nous avons essayé de résumer ces faits dans le tableau statistique suivant :

Périodes	Prix d'achat ou de revient	Apports	Proportion en % entre les apports et les prix
1912-1914	568.853	165.527	30
1919-1921	692.800	196.700	28
1922-1924	5.490.775	1.967.675	36
	6.752.428	2.329.902	35

Pourtant ce prodigieux effort d'économie (1) est parfois contesté. On croit notamment que le capital initial que constitue l'apport n'a pas été formé par l'épargne des emprunteurs eux-mêmes, mais qu'ils l'ont recueilli dans une succession ou qu'il leur a été avancé ou donné par des parents, par des amis ou par les chefs des maisons où ils sont employés.

Toutes ces hypothèses n'ont rien d'invraisemblable. Dans un pays comme la France, où on rencontre très rarement des individus qui ne possèdent absolument rien, il n'est pas impossible que des travailleurs puissent recueillir parfois des modestes héritages leur permettant de se constituer un petit domaine immobilier par l'intermédiaire d'une société de Crédit

(1) Pour évaluer plus exactement cet effort, il faudrait ajouter aux chiffres produits jusqu'ici ceux aussi relatifs aux diverses dépenses que le Crédit Immobilier ne couvre pas par des avances et qu'il faut effectuer avant d'entrer en possession de la maison telles que les frais de notaire, droits de mutation, etc. Il faudrait y ajouter également les dépenses pour l'acquisition du mobilier. En effet, bien souvent les ménages ouvriers, au moment de prendre possession de leurs maisons complètent ou renouvellent tout ou partie de leur mobilier. Malheureusement nous n'avons pas pu nous procurer des renseignements précis à ce sujet, c'est pourquoi nous nous bornons à signaler simplement les faits

Immobilier. Il est aussi fort probable que des parents ou des amis interviennent en faveur de ces familles qui veulent parvenir à la propriété. Il est également tout à fait naturel que parmi ces personnes figurent les employeurs, qui ont d'ailleurs tout intérêt à s'attacher ainsi des collaborateurs dévoués et honnêtes.

Malheureusement les documents que nous avons consultés ne contiennent aucune indication sur la provenance des capitaux constituant les apports. Néanmoins, il nous paraît raisonnable de supposer que l'aide des amis et même des parents n'est généralement accordée qu'autant qu'un effort de la part des intéressés a déjà été accompli. Quant aux chefs d'entreprises dijonnaises, nous avons déjà vu qu'ils se sont montrés très réservés à l'égard du Crédit Immobilier. Dans ces conditions on ne peut pas considérer l'intervention patronale sous cette forme (1) comme un élément important dans la constitution du capital initial exigé par la société prêteuse. Enfin en ce qui concerne les héritages il ne faut pas en exagérer la fréquence ni l'importance et il est fort probable qu'ils

(1) Le patronat dijonnais a préféré intervenir d'une autre façon en faveur du personnel, en mettant à sa disposition un certain nombre de logements. Certaines maisons se bornent à louer ces logements au prix à peu près courant des locations. Elles jugent qu'il est déjà appréciable, en ce temps de crise des logements, de fournir au personnel la possibilité de se loger convenablement. D'autres maisons, par contre, logent leur personnel dans des logements bien aménagés, à des prix considérablement plus bas que le taux des loyers ordinaires, mais elles subordonnent le droit à la jouissance d'un tel logement à un certain nombre d'années de présence dans la maison.

ne dépassent pas le plus souvent une faible partie de l'apport.

En un mot, c'est principalement sur lui-même que le travailleur doit compter s'il veut parvenir à la propriété et ce n'est que par une sage *économie domestique* qu'il peut y arriver. C'est par là, dirons-nous en passant, que le rôle de la femme ouvrière se révèle dans cette audacieuse entreprise, dans toute sa beauté, car ce n'est que grâce à elle que le ménage ouvrier, vivant dans des conditions souvent très pénibles, peut parvenir non seulement à l'équilibre entre ses ressources et ses dépenses courantes, mais même à des excédents lui permettant d'aboutir, à la longue, à une situation sociale plus élevée et plus stable.

Mais ces excédents qui ne peuvent être que très modiques, s'accumulent petit à petit, pendant plusieurs années. Il s'agit donc non seulement de s'imposer des sacrifices, parfois très lourds, mais aussi de se soumettre à ce régime de restrictions très sévères, pendant une période assez prolongée. Le résultat espéré et poursuivi est donc fonction de l'intensité et de la *durée* de l'effort.

Dans un milieu comme celui que nous étudions, où les travailleurs manuels occupent la place prépondérante, nous pouvons supposer que chacun d'entre eux, a commencé sa vie active à l'âge de 18 ans. Faute de renseignements précis à ce sujet, nous ne pouvons pas déterminer les phases que leur capacité d'épargne a traversées parallèlement à la progression des sa-

laires (1). Néanmoins, nous supposerons que tous ces travailleurs ont pu commencer à économiser dès le début, c'est-à-dire dès l'âge de 18 ans.

A cette époque ils ne peuvent guère songer qu'aux économies nécessaires pour subvenir aux frais qu'entraînera leur séjour au régiment et le mariage qu'ils contracteront en rentrant. Lorsqu'ils ont un salaire leur permettant des économies plus larges, ils songent dès cette époque aux frais d'établissement du ménage ; dans le cas contraire, et qui est le plus fréquent, en rentrant du service militaire, ils se remettent au travail et s'efforcent de constituer ce petit capital le plus tôt possible. La jeune ouvrière de son côté fait des efforts analogues. Ainsi, au seuil de la vie, le jeune ménage ouvrier a déjà derrière lui un passé de privations. C'est à ce prix qu'il a pu affronter les difficultés et les risques de l'existence avec une situation nette, c'est-à-dire sans rien devoir à personne. Mais il est très rare que dans les tout premiers temps du mariage les jeunes travailleurs puissent songer à des projets plus vastes. Ce n'est que bien plus tard, après une nouvelle et assez longue période d'efforts qu'ils pourront les aborder.

L'accession à la propriété, qui est le plus important parmi ces projets, ne sera donc traduite en œuvre par eux que lorsque la lutte pour l'existence aura tracé plus d'une ride sur leurs visages. Parfois même ils ne

(1) Voir les évaluations tout approximatives que nous avons faites à ce sujet ci-dessus pp. 146 et 147

pourront l'atteindre qu'au crépuscule de leur vie active.

Les statistiques de la société dijonnaise sont très édifiantes à ce sujet. Voici en effet, d'après ces renseignements, arrêtés au 31 décembre 1924, à quel âge les emprunteurs du C. I. P. de Dijon ont pu solliciter son concours :

Ages	Nombre d'emprunteurs	%
de 22 à 25 ans.....	19	5
de 26 à 30 ans.....	63	15
de 31 à 35 ans.....	102	23
de 36 à 40 ans.....	101	23
de 41 à 45 ans.....	76	18
de 46 à 50 ans.....	40	9
de 51 à 55 ans.....	24	6
de 56 à 60 ans.....	4	1
Total :	429	100

En supposant donc que la plupart des jeunes travailleurs se marient vers 25 ans, il leur faut le plus souvent environ dix à quinze ans d'efforts, sinon davantage, pour parvenir à la propriété de leur foyer. L'âge moyen des emprunteurs de cette société étant de 37 ans et huit mois, il en résulte qu'ils n'ont pu parvenir à constituer le petit capital exigé par la société prêteuse qu'après 20 ans d'exercice de la profession et douze ans de mariage.

Et parmi ceux qui n'ont pu réaliser ce projet que relativement tard, se trouvent en premier lieu les ménages ayant des enfants. Ceux-ci sont même très

souvent obligés d'ajourner la réalisation de leur aspiration à la propriété jusqu'à l'âge où les enfants, ayant grandi, commencent à contribuer par leur travail à l'augmentation des ressources de la famille, ce qui est surtout le cas de 49 familles nombreuses, dont nous avons déjà eu à nous occuper.

Cette inégalité de situation, résultant des charges qu'impose à un ménage ouvrier l'obligation d'élever des enfants, alors que la société de Crédit Immobilier exige de tous ses emprunteurs un apport de valeur à peu près égale, ressort le plus clairement de la comparaison suivante :

AGE	MÉNAGES sans enfant	MÉNAGES avec 3 enfants au plus	MÉNAGES 4 enfants et plus
	%	%	%
de 22 à 40 ans...	82	66	41
de 41 à 60 ans...	18	34	59
	100	100	100

Ainsi un tiers des ménages ayant de un à trois enfants et plus de la moitié de ceux qui en ont quatre et plus sont obligés d'attendre jusqu'à un âge assez avancé pour pouvoir contracter avec le Crédit Immobilier et de le faire, par la force des choses, aux conditions de plus en plus onéreuses, puisque l'âge de 40 ans marque la limite au delà de laquelle il n'est plus possible de bénéficier du plus long délai de remboursement de l'emprunt.

Par contre, la situation des ménages sans enfants est bien plus favorable. Malgré la modicité des ressources dont ils disposent, comme d'ailleurs l'ensemble de ces familles que nous étudions, 82 pour cent d'entre eux arrivent avant l'âge de 40 ans à résoudre la plus redoutable et la plus importante des questions vitales.

Ces constatations confirment nos précédentes critiques contre la législation qui a exagéré l'importance des apports exigés de ceux qui veulent devenir propriétaires. Les parents qui ont des enfants, les plus dignes d'intérêts, sont longtemps privé des bienfaits de la loi par ses exigences excessives à leur égard.

Mais l'effort d'apport accompli, le travailleur devenu propriétaire en a de nouveaux et de plus lourds encore à fournir. Son apport n'a payé que très partiellement le prix de son immeuble, la Société lui a avancé le reste. Pour se garantir elle a hypothéqué son immeuble à son profit et à son profit encore elle lui a fait souscrire une assurance qui doit la rembourser s'il meurt.

L'emprunteur du Crédit Immobilier doit donc se libérer très régulièrement au moyen d'annuités. Et la société est d'autant plus sévère pour le remboursement de ses prêts que ceux-ci ont été accordés à à 3 ½ pour cent, alors qu'elle même paie à l'État, pour les avances qui lui ont été consenties, un intérêt de 2 pour cent. Par conséquent avec une si faible marge de bénéfices, les sociétés de Crédit Immobilier n'ont pas la possibilité d'admettre la

moindre irrégularité dans le remboursement des sommes qui leur sont dues. Autrement leur propre existence se trouverait sérieusement menacée.

Si on regarde même de plus près, on voit que l'effort qui va être demandé désormais au travailleur devenu propriétaire, est d'une nature entièrement différente de celui qu'il a fourni avant de le devenir. Avant de devenir propriétaire, le travailleur pouvait disposer librement de ses modestes ressources. Il pouvait épargner ou ne pas épargner ; il pouvait songer à devenir propriétaire et prendre les mesures nécessaires pour atteindre ce but, mais il pouvait aussi y renoncer. En un mot, la propriété qui n'était encore qu'un projet d'avenir, ne lui imposait pas d'obligation stricte et il restait le maître d'arrêter son effort ; devenu propriétaire il est tenu d'aller jusqu'au bout, c'est désormais pour lui l'économie obligatoire.

Mais il est vrai que le système de crédit pratiqué par les sociétés de Crédit Immobilier, malgré certaines insuffisances, comporte des facilités assez larges en faveur des emprunteurs. En effet, ces sociétés avancent les fonds nécessaires pour une période qui ne peut être inférieure à cinq ans et qui peut aller jusqu'à 25 ans, pourvu que les avances soient intégralement remboursées par l'emprunteur avant qu'il ait atteint l'âge de 65 ans (art. 82). Echelonnée ainsi sur un nombre d'années assez considérable, la dette contractée par le nouveau propriétaire se trouve relativement légère.

Néanmoins ces charges peuvent être parfois encore très lourdes par rapport aux ressources dont disposent les débiteurs.

Examinons de plus près à ce point de vue le cas des « clients » de la société dijonnaise.

En vertu des stipulations des contrats conclus avec elle, les 429 emprunteurs se sont engagés envers la société à lui verser une annuité, dont le montant global se chiffre à 680.495 francs (1) se répartissant par exercice de la façon suivante :

EXERCICES	MONTANT DES ANNUITÉS
1912-1914	34.409
1919	7.604
1920	15.560
1921	27.645
1922	80.452
1923	100.576
1924	163.241
1925	151.008
TOTAL	680.495

Pour apprécier l'importance de la charge que constitue le paiement de ces annuités pour le budget ouvrier, il faut comparer celles-ci avec les ressources dont disposent ces emprunteurs.

Voici comment s'établit cette comparaison (2) :

---

(1) Les comptes du Crédit Immobilier de la Côte-d'Or accusent, au 31 décembre 1925, une somme de 153.621 francs de « produits de prêts » inscrite au crédit du compte des Profits et Pertes. Il s'agit de la part des annuités qui revient à cette société à titre d'intérêts.

(2) Ne connaissant pas le montant des ressources pour l'exercice 1925, nous avons été obligés d'arrêter cette comparaison à l'année 1924.

ANNÉES	Ressources moyennes	Annuités moyennes	Rapport entre les annuités et les ressources %
1912-1914	2.163	382	18
1919	4.393	543	12
1920	5.153	518	10
1921	6.441	747	12
1922	7.964	1.149	14
1923	8.242	1.242	15
1924	10.315	1.526	15

Il est donc à remarquer que le montant des annuités correspond approximativement au taux du loyer d'avant-guerre qui absorbait 14 à 15 pour cent des ressources d'un ménage ouvrier, autrement dit une « part qui représente au moins un sixième de son revenu, c'est-à-dire un jour de salaire sur six jours ouvrables de la semaine et souvent même la cinquième partie » (1). Mais depuis la guerre, par suite des mesures de protection des locataires, à moins qu'il s'agisse des constructions neuves, le pourcentage que représente le loyer dans le budget ouvrier a sensiblement diminué. Ainsi les 107 emprunteurs de cette société, qui ont contracté avec elle en 1924, ne payaient à titre de loyer que 6 pour cent de leurs ressources. On a également constaté qu'en 1923 cette proportion était pour la France de 7 pour cent (2), tandis que les

(1) Ch. Gide : *Les Institutions du Progrès Social*, p. 273.

(2) Bureau International du Travail : *Les Problèmes du Logement en Europe depuis la guerre*. Genève 1924, p. 34.

pourcentages que nous avons relevés dans la dernière colonne du tableau ci-dessus atteignent environ 14 à 15 pour cent des ressources moyennes et il y a même des cas où cette proportion est bien plus considérable.

Ainsi l'emprunteur P... (1913) disposait de 1.800 francs de ressources et payait à la société une annuité de 404 francs, soit 27 pour cent ; de même l'emprunteur F... (1914) qui n'avait que 2.200 francs de ressources annuelles payait une annuité de 625 francs, c'est-à-dire 28 pour cent.

En 1920, l'emprunteur L... avec 5.500 francs de ressources, payait 1.032 francs à titre d'annuité, soit 19 pour cent ; en 1922 l'emprunteur V... qui disposait de 5.000 francs de ressources par an, payait une annuité de 859 francs, soit 17 pour cent.

L'emprunteur L... (1923) disposait de 5.500 francs de ressources et payait 1.209 francs à titre d'annuité, soit 22 pour cent ; l'emprunteur L.. (1924) sur 7.850 francs de ressources payait à la société prêteuse une annuité de 1.515 francs, soit 19 pour cent.

Et nous pourrions en citer d'autres.

Il faut remarquer surtout que tous ces exemples ont été choisis parmi les emprunteurs qui ont contracté avec la société dijonnaise de Crédit Immobilier pour la durée la plus longue, c'est-à-dire pour 25 ans, et qui se sont, par conséquent, engagés à ne payer que les annuités les moins élevées. Par conséquent, si la société n'avait pas été autorisée à leur accorder d'aussi larges facilités, ces familles n'auraient vraisemblablement pas pu parvenir à la propriété.

C'est donc avec raison que nous avancions tout à l'heure que les charges qui incombent aux nouveaux propriétaires et auxquelles ils doivent faire face avec régularité, sont très sérieuses, qu'elles sont parfois très lourdes, même pour des emprunteurs ayant usé des plus longs délais. Mais même lorsqu'elles paraissent les plus modérées, ces charges peuvent être difficiles à supporter, étant donné qu'elles doivent être incorporées dans le budget familial pour une longue période, pendant laquelle la situation du travailleur peut traverser des difficultés sérieuses. On peut donc dire que seul le puissant désir de parvenir à la propriété de leurs foyers, peut expliquer chez ces hommes simples la farouche détermination de s'imposer de si lourds sacrifices pendant une bonne partie de leur vie.

Cette détermination nous apparaît dans toute son ampleur, si nous prenons en considération que ces annuités auraient pu être moins élevées si les emprunteurs du Crédit Immobilier de la Côte-d'Or avaient toujours usé de la faculté de s'engager pour une durée plus longue. Sur 429 premiers emprunteurs de cette société, 259 se trouvaient dans la possibilité d'user du délai de 25 ans. En réalité, ils n'étaient que 30 à en user (1). Tous les autres ont préféré s'obliger à

(1) Il faut tenir compte aussi de ce qu'il faut attendre un an environ « entre le dépôt de la première pièce du dossier et le premier coup de pioche donné sur le terrain » (*V. le rapport du Conseil supérieur pour l'année* 1923). Dans ces conditions, un certain nombre d'emprunteurs qui auraient pu contracter pour une durée de 25 ans lorsqu'ils ont

rembourser la dette contractée dans un délai moins long.

Voici quelle est la durée réelle de ces contrats :

DURÉE	NOMBRE D'EMPRUNTEURS	%
5 ans	15	3
de 6 à 10 ans	109	25
de 11 à 15 ans	133	31
de 16 à 20 ans	139	33
de 21 à 25 ans	33	8

C'est dire que la durée moyenne est de 15 ans (1). Or, comme l'âge moyen de ces 429 emprunteurs est, comme nous l'avons vu, de 38 ans environ, la durée moyenne des contrats aurait été relevée à 20 ans au moins, et la charge résultant des annuités réduite à 12 pour cent au plus, si tous les emprunteurs avaient usé des délais les plus longs.

Ce fait est très important, car il prouve avant tout que les travailleurs, qui sont parvenus à la propriété par l'intermédiaire du Crédit Immobilier dijonnais, ont préféré assumer une charge plus lourde que de laisser leur propriété longtemps grevée d'hypothèque. Ils auraient pu d'autant plus facilement prendre des délais plus longs, qu'ils avaient la faculté de se libérer par anticipation. Néanmoins ils n'en

---

déposé leur demande, n'avaient plus cette facilité au moment où leurs démarches ont abouti.

(1) Les résultats de l'exercice 1925 ne paraissent pas avoir modifié cette moyenne.

ont pas usé. Ils ont préféré *s'imposer* la libération la plus rapide au lieu de la garder comme simplement facultative. Quelque lourde que soit la charge que représentent les annuités dues au Crédit Immobilier, les emprunteurs l'ont assumée de leur plein gré ; de leur propre volonté, ils se sont soumis pour une large part de leur existence à une discipline et à une économie rigoureuses.

La sécurité de la société prêteuse se trouve aussi de ce fait mieux garantie, car elle rentre dans ses capitaux bien plus rapidement que la durée maxima possible des contrats ne le lui permettrait. Mais elle est garantie surtout par la régularité avec laquelle les emprunteurs se libèrent envers elle. Les sociétés de Crédit Immobilier sont libres de fixer avec leurs emprunteurs par quelles fractions les annuités seront payées : par semestres, par trimestres ou par mois. Au début de ses opérations la société dijonnaise avait commencé par les percevoir en douze mensualités. Ce système avait le double avantage de lui permettre de suivre de près la solvabilité de ses débiteurs et d'obliger ceux-ci à retrancher de leurs salaires, au fur et à mesure qu'ils les touchaient, les sommes nécessaires pour faire face au douzième d'annuité échéant à la fin de chaque mois. Mais après avoir expérimenté la régularité de paiement de ses clients et pour des raisons purement administratives, elle a abandonné cette pratique, de telle sorte qu'actuellement la plus grande majorité de ses débiteurs se libère par trimestrialités.

Les 380 emprunteurs pour lesquels nous possédons des renseignements à ce sujet, paient leurs annuités de la façon suivante :

39 par mois
309 par trimestre
16 par semestre
16 par année.

Ce changement a pu être effectué sans qu'il soit résulté pour la société le moindre inconvénient.

Les retards dans les paiements n'atteignent même pas 2 pour cent du nombre des emprunteurs et, depuis sa constitution, la société dijonnaise n'a eu que deux litiges avec ses débiteurs (1).

La guerre avait causé un sérieux dérèglement dans ces paiements. Une grande partie des 90 emprunteurs d'avant-guerre avait été appelée sous les drapeaux (2). Néanmoins les paiements se sont faits assez régulièrement pendant un certain temps, puis la guerre s'étant prolongée une moitié à peu près fut suspendue.

Dès que les hostilités furent arrêtées, les paiements et les remboursements reprirent, de sorte que la plupart des emprunteurs étaient à jour lorsque la loi du 24 avril 1919 intervint pour règler cette situation. La faculté de suspendre les paiements des annuités échues pendant la guerre et celle à échoir pendant

(1) Le premier s'est terminé par l'expropriation du débiteur malheureux et encore le Crédit Immobilier n a pas eu à le poursuivre. L'autre litige paraît, au moment où nous procédons à cette enquête (août 1925), devoir aboutir au même résultat.

(2) Faut-il rappeler qu'il y en a 7 qui sont morts pour la France ?

les six mois suivant la cessation des hostilités (le 24 octobre 1919), accordée par cette loi, n'a été en fait sollicitée que par 14 emprunteurs. Depuis cette époque non seulement ils ont remboursé l'arriéré, mais certains d'entre eux ont même amorti intégralement et par anticipation la dette contractée.

En effet, au 31 décembre 1925, 97 emprunteurs, soit près de 19 pour cent du nombre total avaient entièrement remboursé les avances qui leur avaient été consenties et dont le montant originel était de 570.980 francs. Il n'est pas sans intérêt de faire remarquer que 51 de ces emprunteurs s'étaient libérés par anticipation.

L'étude des obligations qui incombent aux nouveaux propriétaires et de la façon dont ils s'en acquittent met en relief deux faits suivants : que les charges, lourdes par elles-mêmes, le sont encore davantage par la volonté des débiteurs, qui veulent consolider la propriété à peine acquise et l'affranchir le plus rapidement possible de tous droits réels dont elle est grevée au profit de la société créancière ; que ces débiteurs s'acquittent envers la société prêteuse avec une ponctualité parfaite, dépassant même les prévisions les plus optimistes.

Ces constatations ont d'autant plus d'importance que, sans elles, il y aurait lieu de douter de la volonté et de la capacité des prolétaires de tirer parti d'une institution aussi bienfaisante et socialement aussi

utile que le Crédit Immobilier. Sans elles, il y aurait surtout lieu de douter du rôle éducateur de la propriété et des institutions qui la propagent.

Elles sont d'une grande importance aussi parce qu'elles prouvent que l'opération de la déprolétarisation réalisée par l'accession à la propriété est totale, puisqu'elle constitue pour les travailleurs non seulement un redressement matériel et un reclassement social, mais aussi une ascension morale.

III. RÉSUMÉ

L'étude monographique à laquelle nous venons de procéder dans le présent chapitre, comme toutes les études de ce genre d'ailleurs, ne renferme certes pas toute la vérité scientifique sur ce problème. Néanmoins son utilité est incontestable en tant que moyen de contrôle de ce que nous avons étudié précédemment d'un point de vue plus théorique et plus général. Nous pensons en effet qu'il est d'une très grande prudence, dans l'intérêt de la vérité, de ne généraliser en cette matière qu'autant que les témoignages partiels, fragmentaires, relevés dans un milieu bien choisi, nous y autorisent.

Paul Bureau affirmait avec juste raison que « l'analyse d'échantillons judicieusement choisis reste dans toutes les sciences d'observation la méthode préfé-

rée et la plus sûre » (1) et la recommandait à ceux qui se livrent à des études sociologiques.

Notre « échantillon » a-t-il été bien choisi ?

Le choix du milieu dans lequel nous avons voulu étudier le fonctionnement d'une société de Crédit Immobilier nous semble satisfaisant.

Le commerce et l'industrie de la Côte d'Or et surtout les grands services publics attirent vers les principaux centres du département une population de salariés très nombreuse. Ces travailleurs, généralement de condition très modeste, vivent à côté de la riche bourgeoisie commerçante ou possédant de vastes domaines immobiliers, urbains ou ruraux, dans des villes ou des bourgades surpeuplés et s'étiolent dans des taudis dont le fléau effroyable sévit, surtout à Dijon, d'une façon inquiétante.

Mais l'absence des très grandes agglomérations urbaines, la possibilité pour les villes de s'étendre assez facilement et le déclin rapide et impressionnant des populations rurales fournissent aux institutions d'habitations à bon marché et d'accession à la petite propriété des possibilités d'action économique et sociale très sérieuses.

L'historique de la société dijonnaise de Crédit Immobilier nous montre dans quelles conditions elle a été constituée et avec quelles difficultés elle a eu à lutter avant de s'établir d'une façon définitive et sûre.

---

(1) P. Bureau : *Introduction à la Méthode sociologique.* Bloud et Gay. Paris 1923, p. 186.

Une fois outillée, entraînée pour l'action, cette société avait deux tâches à remplir, une purement économique et l'autre essentiellement sociale.

Cette discrimination entre l'activité économique et l'activité sociale peut sembler arbitraire. Néanmoins nous avons préféré l'adopter afin d'apporter plus de clarté et de précision à notre étude. Ainsi nous la voyons d'une part, dans son rôle économique, développer ses moyens matériels, ses ressources financières, puis dispenser des crédits et faire surgir à la ville et à la campagne de nouvelles maisons individuelles, et d'autre part, dans son rôle social duquel, avons-nous dit, dépend son véritable succès, faire pénétrer la propriété parmi les classes des travailleurs qui jusqu'alors en étaient privés.

Mais l'étude des emprunteurs du Crédit Immobilier de la Côte-d'Or eux-mêmes, nous a permis de déterminer les catégories des travailleurs auxquelles ils appartiennent et de constater que la « clientèle » de cette société se compose principalement et même presque uniquement de salariés des plus modestes, dont la situation matérielle nous autorise à les considérer comme des véritables prolétaires. Dans ces conditions le rôle social de cette société apparaît dans toute sa beauté : elle travaille d'une façon certaine à la grande œuvre de la *déprolétarisation.*

Dans quelle mesure réussit-elle dans sa tâche ?

Son plein et durable succès dépend essentiellement des qualités morales de ses emprunteurs. C'est pour-

quoi nous avons essayé de les mettre particulièrement en évidence dans la mesure où elles s'affirment dans leurs efforts pour parvenir à la propriété et ensuite pour la conserver.

Les efforts en vue de l'accession à la propriété nous démontrent ce que nous avons soutenu dès le début de notre étude, à savoir que le prolétariat français aspire de tout son être à la propriété et à son établissement, à son classement au sein de la société. Et dans les cas que nous avons étudiés d'une façon particulière dans cette monographie, cette aspiration n'a été amortie ni par les défauts de la législation qui régit le Crédit Immobilier, ni par les conditions très pénibles qui lui étaient imposées.

Les efforts dont les emprunteurs de cette institution ont témoigné pour conserver leur propriété à peine acquise, confirment une fois de plus non seulement la solidité de cette aspiration, mais aussi l'immense utilité sociale des institutions d'habitations à bon marché en général et du Crédit Immobilier en particulier. Et lorsqu'on a pu constater, à l'aide des statistiques et des documents comptables, autrement dit à la lumière de témoignages irréfutables et d'une impartialité absolue, émanant d'une société comme celle qui nous a, avec tant de bienveillance, ouvert ses livres, la tenacité farouche avec laquelle les plus humbles parmi les travailleurs ont tenu leurs engagements, il y a lieu d'avoir l'entière confiance dans l'influence

éducative de la propriété du foyer familial et dans sa vertu déprolétarisatrice.

Mais ces considérations nous amènent à tirer les conclusions générales de notre étude.

CONCLUSION

La question sociale, dont personne aujourd'hui, dans le monde civilisé, ne conteste la troublante réalité, se manifeste de mille manières différentes, depuis l'angoisse silencieuse d'une pauvre mère de famille penchée sur l'être frêle de son enfant exténué par les privations et le manque d'air et de soleil, jusqu'aux grèves les plus tapageuses et les révolutions sanglantes.

Ainsi posée et imposée à l'attention des esprits justes et clairvoyants, elle réclame des solutions correspondant à la gravité du mal.

Mais à une époque comme la nôtre dont, pour reprendre le mot d'un éminent sociologue français, le *marasme social* est une des caractéristiques les moins discutables, l'action ne suit pas toujours la notion même la plus claire et la plus exacte du problème. D'autre part, même lorsqu'on passe aux réalisations, souvent l'action est imprudente et chimérique et, dans ses résultats, pire que le mal contre lequel elle a été dressée.

L'action des institutions d'accession à la petite propriété a indubitablement ce privilège d'apporter

une des solutions assez facilement réalisables. Ce n'est certainement pas la seule solution qui convient à la complexité du problème social, mais elle a cet avantage sur toutes les autres de parvenir à trancher la question d'une façon radicale, toutes les fois que les circonstances permettent de l'appliquer.

Quelqu'un disait, avec beaucoup de raison, que le prolétaire est avant tout celui qui n'a pas de toit à lui. Nous avons essayé de préciser, dans la mesure du possible, la notion du prolétaire et nous sommes parvenus à cette conclusion que la possession du foyer familial, du toit à soi, corrige les conséquences prolétarisatrices du salariat, à tel point que la déprolétarisation se trouve effectuée sans que le système du salariat ait été touché.

Ainsi l'expérience de ces institutions, notamment celle du Crédit Immobilier, démontre que la question sociale peut parfois être résolue en agissant non pas sur les causes mais uniquement sur les effets de certains phénomènes, tels que le salariat.

Il convient donc de souligner d'un double trait cette caractéristique de leur action, à savoir de ne pas gêner le mécanisme très délicat de la production et de notre organisation économique, basée sur le salariat.

En résumé, la solution du problème social, telle qu'elle peut être envisagée par l'intermédiaire des institutions d'habitations à bon marché, est dans son essence même très réaliste, très efficace et très économique, dans le sens le plus rigoureusement scientifique de ce mot.

Pouvons-nous ajouter que l'irréfutable preuve de la grande valeur de cette action ressort de la vigueur avec laquelle ces institutions ont pu mener leur travail et donner d'excellents résultats à travers des difficultés sans nombre et de tout ordre, triomphant même de leurs propres défauts organiques.

En face de ces faits, dont nous n'avons étudié que les principaux et d'une façon bien incomplète, nous croyons pouvoir dire, que l'existence de ces modestes sociétés ouvre désormais de nouvelles perspectives, apaisantes et pleines d'espoir aux masses prolétariennes, dont on méconnaissait naguère les aspirations les plus profondes, les plus élémentaires et les plus justes. Une barrière semble être rompue, laissant le chemin libre au prolétaire qui, en dépit de toutes les apparences, ne demande que de s'installer au milieu de la société et de s'attacher à elle par les liens indestructibles de la propriété individuelle, sous sa forme la plus belle, la plus élevée et la plus bienfaisante.

Mais pour que l'œuvre des institutions d'habitations à bon marché et d'accession à la petite propriété puisse produire tous ses effets, elle doit être durable et vaste.

Pour être durable, il est indispensable qu'elle soit pourvue de moyens suffisants. Le défaut de ces moyens est le mal le plus grave, le plus dangereux dont elle a eu à souffrir jusqu'ici. Quelque limitée qu'ait pu être jusqu'à présent l'activité de ces institutions en France, ses résultats sont suffisants pour nous prouver que ce n'est pas sans danger qu'on pour-

rait priver actuellement les classes laborieuses de cette incomparable chance d'émancipation et de bien-être.

Pour être vaste, pour pouvoir atteindre le plus grand nombre de prolétaires, cette œuvre a besoin d'être le résultat d'une politique de la petite propriété, mûrie et d'inspiration sociale très large.

L'accession à la propriété du foyer familial, moralisatrice, pacificatrice et reconstructrice de la dignité de l'homme, est incontestablement un des facteurs les plus sûrs de la paix sociale, vraie et juste. A ce titre elle mérite que les hommes à qui est échu le souci du bien commun, lui consacrent toute leur attention et toute leur bonne volonté. C'est vraisemblablement à ce prix là que la société pourra retrouver le plus sûrement son équilibre et reprendre, en toute sérénité, le chemin de sa destinée.

VU :
Le Président de Thèse,
M. DESLANDRES

VU :
Le Doyen,
M. VIGNES

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :
Dijon, le 27 *avril* 1926
Le Recteur de l'Académie,
A. TERRACHER

BIBLIOGRAPHIE

ANTOINE Ch. — *Cours d'Economie Sociale*, 6e édition F. Alcan, Paris 1921.

BERTHON A. — *Etude de la loi du 10 avril 1908 relative à la petite propriété et aux habitations à bon marché*. A. Rousseau, Paris 1909.

BLOCH Richard. — *Histoire d'une société d'habitations à bon marché, Revue politique et parlementaire* du 10 octobre 1923.

BOURGUIN M.- *Les systèmes socialistes et l'évolution économique*, 3e édition, A. Colin, Paris, 1921.

BRION A. — *Habitations à bon marché et sociétés de Crédit Immobilier*, Edition de la « Vie sociale en Alsace-Lorraine, » Strasbourg, 1922.

Bureau International du Travail. — *Enquête sur la production*, tome V, Berger-Levrault, Paris, 1925.

Bureau International du Travail. — *Les problèmes du logement en Europe depuis la guerre*, Genève, 1924.

BUREAU P. — *Introduction à la méthode sociologique*, Bloud et Gay, Paris, 1923.

CÉNET. — *Manuel des habitations à bon marché*, Dalloz, Paris, 1910.

CHAUVEAU (Dr). — *Les Assurances sociales*, Payot, Paris, 1926.

CHÉNON E. — *Le Rôle social de l'Eglise*, Bloud et Gay, Paris, 1924.

COLIN R. (Dr). — *Les Foyers nouveaux*, Bloud et Gay, Paris.

COLSON C. — *Cours d'Economie politique*, F. Alcan, Paris, (6 vol).

Dépinay et Dufourmantelle. — *Les Offices publics d'habitations à bon marché*, F. Alcan, Paris, 1918.

Ducrocq R. — *L'Intervention financière de l'Etat et des personnes publiques dans l'amélioration du logement populaire*, Camille Robbe, Lille, 1925.

Faure E. — *La question des habitations à bon marché depuis la guerre*, thèse, Paris, 1923.

Garriguet L. — *Manuel de Sociologie et d'Economie sociale*, Bloud et Gay, Paris, 1924.

Gide Ch. — *Cours d'Economie politique*, 4e édition, Recueil Sirey, Paris 1919 (2 vol.).

Gide Ch. — *Les Institutions de progrès social*, 5e édition. Recueil Sirey, Paris 1921.

Lardeur-Becquerel. — *Traité des sociétés de Crédit Immobilier*. Édition de l'Union des Sociétés de Crédit Immobilier, Paris.

Léon XIII. — *Encyclique Rerum Novarum*. Éditions Spes, Paris 1923.

Lescure J. — *Crises générales et périodiques de surproduction*. 3e édition, Recueil Sirey, Paris 1923.

Lyon-Caen et Renault. — *Traité de Droit commercial*. 4e Édition, Tome II, Librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris 1909.

Marx K. — *Le Capital*. Livre I. Trad. J. Molitor. A. Costes, Paris 1924 (vol. 1 à 4).

Marx K. — *Manifeste du Parti communiste*, publié en appendice de l'ouvrage de M. A. Labriola : *Essai sur la conception matérialiste de l'histoire*. V. Giard et E. Brière, Paris 1902.

Marx K. — *Le XVIII Brumaire de Louis Bonaparte*. Trad. L. Remy, Schleicher frères, Paris 1900.

Roch N. — *Exposé pratique de la législation des habitations à bon marché et de la petite propriété*. Édition de « Ma petite maison », Paris 1923.

Romanet E. — *Le salaire familial*. Grenoble 1918.

Romanet E. — *Les allocations familiales*. Édition de la « Chronique Sociale de France » Lyon 1922.

Saget J.-B. — *Le problème de l'habitation à bon marché en France et à l'étranger*. Recueil Sirey, Paris 1919.

Scelle G. — *Droit ouvrier.* A. Colin, Paris 1922

Sellier H. — *La crise du logement et l'intervention publique en matière d'habitations dans l'agglomération parisienne.* Édition de l'Office public des habitations à bon marché du département de la Seine, Paris 1921 (4 vol.).

Sombart W. — *Le socialisme et le mouvement social au XIXe siècle.* V. Giard et E. Brière, Paris, 1898.

Truchy H. — *Cours d'Economie politique.* Recueil Sirey, Paris 1921 (2. vol.)

Valdour J. — *Ateliers et taudis.* Éditions Spes, Paris 1923.

Yovanovitch D. — *Le rendement optimum du travail ouvrier.* Payot, 1923.

Bulletin du Ministère du Travail et de l'Hygiène (janvier-février-mars 1924 et avril-mai-juin 1925).

Bulletin de l'Union des Sociétés de Crédit Immobilier.

Chronique sociale de France.

Code des habitations à bon marché et de la petite propriété. Édition de l'Union des Sociétés de Crédit Immobilier, Paris 1924.

Le Correspondant (1923). *Vers un grand progrès social. L'accession des travailleurs à la propriété de leur foyer.* M. Deslandres.

Rapports du Conseil supérieur des habitations à bon marché au Président de la République.

Recueil de documents sur la prévoyance sociale réunis par le Ministère du Travail et de la Prévoyance sociale. *Habitations à bon marché et encouragements à la petite propriété.* Berger-Levrault, Paris 1919.

Semaines Sociales de France. Comptes-Rendus de 1906 (Dijon), de 1912 (Limoges), de 1919 (Metz), de 1925 (Lyon), cours de MM. Deslandres, Lardeur-Becquerel et Brunhes.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 9

PREMIERE PARTIE

Quelques aspects du prolétarisme et de la déprolétarisation

CHAPITRE I. — Définition du prolétaire 19
1. Principales caractéristiques du problème social 19
2. Aspects matériels du prolétarisme 26
3. Aspects psychologiques du prolétarisme .. 42
CHAPITRE II. — Le problème de la déprolétarisation 51
1. Réactions spontanées des travailleurs contre le prolétarisme 51
2. Les tendances des prolétaires français et le foyer familial 63

DEUXIEME PARTIE

La contribution de l'accession à la petite propriété dans l'œuvre de déprolétarisation

CHAPITRE I. — Le régime français des habitations à bon marché et de l'accession à la petite propriété 75
1. Évolution de la législation française 75

2. Principaux organismes d'habitations à bon marché et d'accession à la petite propriété . 83
3. Principaux points faibles du système français d'habitations à bon marché 98
Chapitre II. — Monographie d'une institution d'accession à la petite propriété : le Crédit Immobilier Populaire de la Côte-d'Or 115
1. Historique et rôle économique du Crédit Immobilier Populaire de la Côte-d'Or 115
2. Le rôle social du Crédit Immobilier Populaire de la Côte-d'Or 132
3. Résumé 166
Conclusion 171
Bibliographie..... 175

Dijon, imp. Bernigaud et Privat